



SAVONIA

■ OPINNÄYTETYÖ - YLEMPI AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
TEKNIIKAN JA LIIKENTEEN ALA

KIINTEISTÖSTRATEGIA JA TEKNISEN OSASTON TOIMINTOJEN KEHITTÄMINEN

TEKIJÄ: Jorma Berg

Koulutusala Tekniikan ja liikenteen ala			
Koulutusohjelma Rakennustekniikan koulutusohjelma			
Työn tekijä(t) Jorma Berg			
Työn nimi Kiinteistöstrategia ja teknisen osaston toimintojen kehittäminen.			
Päiväys	30.3.2017	Sivumäärä/Liitteet	38
Ohjaaja(t) Pasi Haataja, Lehtori			
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) Rautavaaran kunnan teknisen lautakunnan puheenjohtaja Pentti Kainulainen			
<p>Tiivistelmä</p> <p>Tutkimuksen tavoitteena oli Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategian ja teknisen osaston toimintojen kehittäminen. Sote- ja maakuntauudistus aiheuttavat muutoksia kunnan toiminnoissa. Muutokset vaikuttavat myös kunnan teknisen osaston toimintaan. Pienet syrjäseutukunnat kärsivät muuttotappiosta, väestön ikääntymisestä, työttömyydestä ja myös kunnan oma toiminta on saattanut saada talouden tilaan, jossa etsitään ratkaisuja kunnan pitämiseksi itsenäisenä. Tutkimuksessa on pohdittu Sote- ja maakuntauudistuksen vaikutusta 1 700 asukkaan Rautavaaran kunnan tilanteessa.</p> <p>Aineistoa ja pohjatietoa kerättiin kunnan julkisista aineistoista, kirjallisuudesta ja julkaistuista koulutusmateriaaleista. Omaprojektin työskentely tutkimuksen kohteena olevalla osastolla ja saadut kokemukset ovat olleet lähtötietoina. Kuntaliitoksissa mukana olleita henkilöitä on keskusteluissa ja haastatteluissa ollut mukana. Tutkimus on tehty laadullisen tutkimuksen menetelmän mukaisesti.</p> <p>Tutkimuksen tuloksena on päivitetty kiinteistöstrategia ja toimenpide-esitykset teknisen osaston toimintojen kehittämiseksi. Lisäksi henkilöstön kapasiteettitarvetta on arvioitu ja tehtävien ulkoistamista selvitetty. Mahdollisen kuntaliitoksen vaikutuksia on myös arvioitu. Tuloksilla on merkitystä Rautavaaran kunnalle ja myös muille vastaavassa tilanteessa oleville pienille kunnille.</p>			
Avainsanat kiinteistöstrategia, kiinteistötoiminta, kiinteistön pito, tekninen osasto			

Field of Study Technology, Communication and Transport			
Degree Programme Degree Programme In Construction Engineering			
Author(s) Jorma Berg			
Title of Thesis Real Estate Strategy and Development of the Operations of Technical Department			
Date	April 28, 2017	Pages/Appendices	38
Supervisor(s) Mr Pasi Haataja, Lecturer			
Client Organisation /Partners Technical board of Rautavaara; Pentti Kainulainen, Chairman			
<p>Abstract</p> <p>The subject of this study was a real estate strategy and development of the operations of technical department. Social and health services and regional government reforms cause changes in the town's operations. The changes also affect operations of the technical department. Small periphery towns suffer from migration, aging population and unemployment. Furthermore, the town's actions might have lead the economy to a state, where solutions are searched to keep the town independent. In this final project, it was also discussed how the social and health service reforms would affect the town of Rautavaara with only 1700 inhabitants.</p> <p>Material and base information were collected from public material of the municipality, literature and published education material. Personal work in the department, which was the subject of the study, and gained experiences were used as a basis. People who have been involved with municipal merger participated in conversations and interviews. This study was done by using a qualitative method.</p> <p>As a result of this study, there were a real estate strategy and proposals for developing the operations of the technical department. The need for human resources was evaluated and the possibility of outsourcing work were also researched. The affects of potential municipal merger were evaluated. The results of this study have an impact on Rautavaara and other small towns in a similar situation.</p>			
<p>Keywords</p> <p>Real estate strategy, real estate operations, property maintenance, technical department</p>			

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	5
1.1	Työn tavoitteet	5
1.2	Taustaa	5
1.2.1	Lähtötilanne.....	5
1.2.2	Kehitystarve kiinteistöjen ja teknisen toimialan kannalta	6
1.2.3	Toimenpiteet kiinteistömässän hallinnoimiseksi	6
2	TERMISTÖÄ	7
3	RAUTAVAARAN KUNNAN KIIINTEISTÖT	13
3.1	Kiinteistöjen käyttöaste	13
3.2	Rakennusten korjaustarve	13
3.3	Korjausvelka kiinteistöissä	14
3.4	kiinteistöstrategian päämäärä	15
4	KIIINTEISTÖJEN SALKUTUS	16
4.1	Kunnan kiinteistönhallinnan taustaa	16
4.2	Kooste Rautavaaran kunnan kiinteistöistä	18
5	RAUTAVAARAN KUNNAN TEKNISEN OSASTOJEN TOIMINTOJEN KEHITTÄMINEN	20
5.1	Teknisen toimen hallinto	23
5.2	Teknisen lautakunnan päätöksenteko.....	24
5.3	Kaavoitus	26
5.4	Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu	27
5.5	Rakennuttaminen ja rakennuskannan poistaminen.....	28
5.6	Kiinteistötoimen kunnossapito ja -huolto	30
5.7	Tie- ja katualueiden yläpito.....	31
5.8	Vesi- ja viemärlaitos	32
5.9	Yleiset alueet.....	33
5.10	Sopimus pohjainen ylikunnallinen yhteistyö Jätehuollon ja Pelastuslaitoksen kanssa.....	34
5.11	Metsäomaisuuden hoito.....	34
6	JOHTOPÄÄTÖKSIÄ.....	35
	LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT	37

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyö toimii työkaluna toteutettaessa Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategiaa ja kehitettäessä kunnan teknisen osaston toimintoja. Toimintojen kehittämiseksi on tarvetta muuttuvassa toimintaympäristössä, Sote- ja maakuntauudistuksen vauhdittaessa tapahtumaketjua. Opinnäytetyö on sovellettavissa vastaavassa tilanteissa toimivien kuntien päätöksen teon tueksi, ratkaistaessa kiinteistöjen hallintaan ja teknisen osaston liittyviä asioita.

1.1 Työn tavoitteet

Tilaajan kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta, työn tavoitteiksi on asetettu ratkaista Rautavaaran kunnan kiinteistöjen tarve ja käyttö lähitulevaisuudessa, sekä päivittää olemassa oleva kiinteistöstrategia. Toimeksiantoon kuuluu lisäksi selvittää mahdolliset toimintamuutokset ja toimet, joilla päästään hyvään taloudelliseen tulokseen teknisen osaston tehtävien suorittamiseksi. Sote- ja maakuntauudistus muodostavat taustan selvitystyön tarpeelle. Tilaajana työlle on Rautavaaran kunnan teknisen lautakunnan puheenjohtaja Pentti Kainulainen. Tutkimus toteutetaan laadullisen tutkimusmenetelmän mukaisesti.

1.2 Taustaa

1.2.1 Lähtötilanne

Rautavaaran kunta on pitkien välimatkojen statuksen omaava kunta Koillis-Savossa. Kunnassa on noin 1 700 asukasta. Kunnan erityispiirteinä ovat väestön iäkäs ikärakenne, sairastavuus, pieni tulo-kertymä, heikko työpaikka-omavaraisuus ja pieni syntyvyys. Kunnan omistama kiinteistömässä muodostuu kahden eri aikakauden rakennuskannasta. Kunta on rakennuttanut viime vuosina asumispalvelujen ja terveydenhuollon käyttöön uutta rakennuskantaa tase-arvoltaan hieman yli 8 milj. euron edestä. Uusi keskuskeittiö valmistui vaiherikkaan rakennusprosessin tuloksena syksyllä 2015. Uusi paloasema valmistuu vuoden 2017 aikana. Kunnan omistama aikaisemmin rakennettu rakennuskanta on vastaavasi vuosilta 1950-1991. Vanha rakennuskanta muodostuu hallinto-, sivistys- ja asuinkäyttöön rakennetuista rakennuksista sekä kahdesta aikaisemmasta paloasemasta. Korjausvelka on 6,3 milj. euroa. (Rautavaaran kunta 2014, 12).

Kunnan toiminnot ovat hiljalleen hiipuneet tasaista tahtia väkiluvun ja verotulojen laskemisen myötä. Vuoden 2016 keväällä tapahtui talouden osalta merkittävä käänne huonompaan suuntaan. Rautavaaran tietoverkko osuuskunnan saneeraushakemuksen myötä kunnalle lankesivat merkittävät takausvastuut maksettavaksi. Kunnan lainakanta nousi huomattavasti. Tilanteesta kehittyi merkittävä taloudellinen ongelma tuleville vuosille. Pientä lisämurhetta aiheutti myös erikoissairaanhoidon menojen ylittyminen 700 000 eurolla. Vuoden 2016 lopussa kunnalla oli lainaa 13 744 000 euroa eli 8 116 euroa/asukas. (Rautavaaran kunta 2016, 3-5.) Kriisikunnan kriteerit tulevat täytymään. Selvitettäväksi jäävät peruspalvelujen toteuttamismahdollisuudet ja liittyminen mahdollisesti Kuopioon.

1.2.2 Kehitystarve kiinteistöjen ja teknisen toimialan kannalta

Rakennuskannan korjausvelan määrä on Suomessa arviolta 30–50 miljardia euroa, liikenneväyläverkon 5 miljardia euroa ja yhdyskuntateknisten järjestelmien liki miljardi euroa. Lisäksi rakennettuun ympäristöön on syntymässä nopeasti muutosvelkaa, jolla tarkoitetaan investointeja, joilla rakenteet ja järjestelmät saadaan uudistettua nykypäivän vaatimuksia vastaaviksi. (Suomen Rakennusinsinööriliitto RIL ry 2017, 4.)

Sote- ja maakuntauudistus on käynnissä. Kuntien hallintoa tullaan uudistamaan yhteishallintoaluemallin mukaan. Valtionosuudet pienenevät, jolloin käytettävissä oleva kassavaranto myös pienenee. Kunnan hallintaan jääviä tehtäväalueita ovat sivistys- ja tekninen toimi. Uudistus vaatii sopeuttamistoimenpiteitä kunnan toiminnoissa. Vuokra-asuntojen tuotto kattaa tällä hetkellä käyttökulut mutta ei tulevia korjauskustannuksia. Seurauksena on korjausvelan kasvaminen. Sote- ja maakuntauudistukseen liittyy myös sosiaalitoimen kiinteistöjen hallinnan siirtyminen maakunnalle. Vuokraus- ja ylläpito jää alustavien linjausten mukaan kunnalle. Kunnan työntekijöiden ikääntyminen laskee työn tuottavuutta. Koulutuksen puute ja asenne uusia toimintatapoja kohtaan, estävät automaatiojärjestelmien käyttöönoton ja työmenetelmien kehittämisen. Näistä lähtökohdista on mietittävä ratkaisut kiinteistöjen käyttöasteen ja ylläpidon optimoimiseksi ja teknisen osaston toiminnan kehittämiseksi.

1.2.3 Toimenpiteet kiinteistömäärän hallinnoimiseksi

Kiinteistöjen tarve ja jatkotoimenpiteet arvioidaan toteutettujen kuntotutkimuksien ja kunnan toimintojen näkökulmasta arvioiden. Kiinteistömäärä jaetaan kolmeen ”koriin”, joille kullekin on määritetty jatkotoimenpiteet. Käyttötarve määritellään oletetun väkiluvun ennusteen mukaan, huomioiden rakennustyyppi ja nykyinen käyttöaste. Sote-kiinteistöjen määrään vaikuttavat tulevat linjaukset. Vuoteen 2019 asti tarpeen ajatellaan pysyvän nykyisellään, syrjäinen sijainti tulee ratkaisevasti vaikuttamaan tulevaan käyttöasteeseen 2019 jälkeen. Jäljelle jäävän kiinteistömäärän määrä vaikuttaa teknisen osaston toimintaan.

Kunnan tulevat säästötavoitteet ja linjaukset kunnan kehittämisen kannalta vaikuttavat osaston toimintaan. Sote- ja maakuntauudistus siirtävät tehtäviä kunnalta pois. Kunnan tulorakenteeseen vaikuttavat muutokset vaativat tehostamistarpeita jäljelle jäävien toimintojen toteuttamiseksi. Tulevina vuosina kunnan teknisellä osastolla on tehtävä kustannuksia karsivia tehostamistoimia ja sopeutettava henkilöstömäärä tarvetta vastaavaksi. Teknisen osaston toimintojen tehostamiseksi tutkitaan kunnan tuloskehitystä, arvioidaan muutosten vaikutusta toimintaa, verrataan kunnan nykytilannetta naapurikuntien toteutuneisiin kuntaliitosten vaikutuksiin. Tuloksena saadaan toimintaehdotuksia joihin perustuen teknisen osaston toimintaa voidaan kehittää ja tehostaa.

2 TERMISTÖÄ

Kiinteistötoiminnan johtamisessa tarvittavat keskeisimmät käsitteet auttavat ymmärtämään toimintaa ja kiinteistöihin liittyvää informaatiota. Ymmärrettävä käsitteiden käyttö selventää viestintää koko kiinteistöalalla ja on toimialan imagoa nostava tekijä.

Elinkaarimalli

Elinkaarimalleilla tarkoitetaan hankintatapoja, joissa toteuttaja kantaa rakennuksesta perinteistä takuuaikaa pidemmän ja laajemman vastuun. Suunnittelun ja rakentamisen lisäksi toteuttaja vastaa rakennuksen ylläpidosta erikseen sovittavan ajan. Elinkaarimalleihin voidaan liittää myös vastuuta rahoituksesta sekä erilaisista rakennuksen käyttöön liittyvistä palveluista. (Elinkaarimallit.fi.) (http://www.elinkaarimallit.fi/Aineisto/14-Mita_elink.html.) Kiinteistön toiminnallinen, taloudellinen ja tekninen elinkaari muodostaa ketjun, joka koostuu erilaisista ja eri tavoin kerrostuvista sykleistä, esimerkiksi omistamiseen, liiketoimintaan ja käyttötarkoitukseen perustuvista sykleistä. Kiinteistön elinkaari pitää sisällään myös rakennuksiin ja rakennusosiin liittyvät erilliset elinkaaret. (Rakli 2012, 11.) Vuokrausjärjestely pienentää kunnan taseeseen tulevaa lainakuormaa. Vuokrameno ovat kunnan kirjanpidossa käyttötalousmeno. Käyttötalousmeno kohdistuu sen toimijan menoksi, joka kiinteistöä tarvitsee ja hallitsee. Velkarahalla suoritettu Investointi vaikuttaa kunnan talouteen myös poistojen kautta. Rahoitusratkaisut muodostavat yhdessä ostettavien palvelujen kanssa kokonaisuuden, joka on tarkkaan harkittava päätöstä tehtäessä.

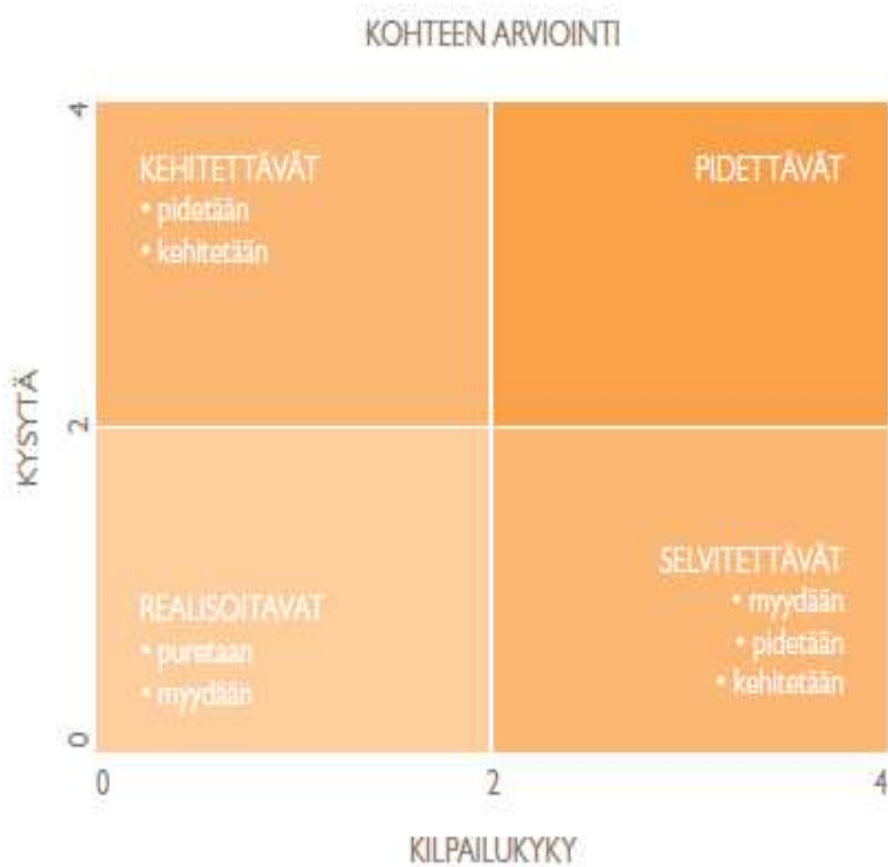
Hankesuunnittelu

Hankesuunnitelma on selvitys korjaustyön tai uudisrakentamiskohteen tarvittavasta laajuudesta, laadusta ja menetelmistä. Hankesuunnittelussa määritetään tilaajan tarpeet, toteutukselle asetettavat kustannus- ja aikatauluraamit sekä laatu- ja palvelutasovaatimukset. Hankesuunnittelu on hankkeen esisuunnittelua. Hankesuunnittelussa tehdään toteuttamisen kannalta tärkeimmät ja kustannuksiin vaikuttavat ratkaisut. Hyvän hankesuunnitelman taustalla on aina perusteellisesti tehty tarvekartoitus.

Kiinteistökohtaisen salkutusmalli

Salkutusmallia voidaan käyttää asuntokannan kiinteistökohtaiseen käytön arviointiin, uudistamiseen ja jatkuvaan kehittämiseen. Kiinteistöt arvioidaan kysynnän ja kunnan mukaan: pidettävät, kehitettävät, selvitettävät ja poistettavat talot. Kiinteistö voi kehittämisen tuloksena muuttaa identiteettiään esimerkiksi kehitettävästä pidettävään tai mahdollisesti kysynnän romahtaessa pidettävästä selvitettävään ja myöhemmässä vaiheessa hävitettävään. Kiinteistön kehityskykyä arvioitaessa huomiota kannattaa kiinnittää kokonaisuuteen. Yksittäisen johtopäätöksen pohjalta tehty päätös kiinteistön tulevasta identiteetistä voi johtaa ylimää räisiin kustannuksiin. Realiteetit kiinteistökehityksen yhteydessä tehtävän päätöksen tueksi on oltava todennettavissa mahdollista myöhempää käyttöä varten. Markkinatilanteen muutos voi joissakin tapauksissa vaikuttaa ratkaisevasti kiinteistön identiteettiin.

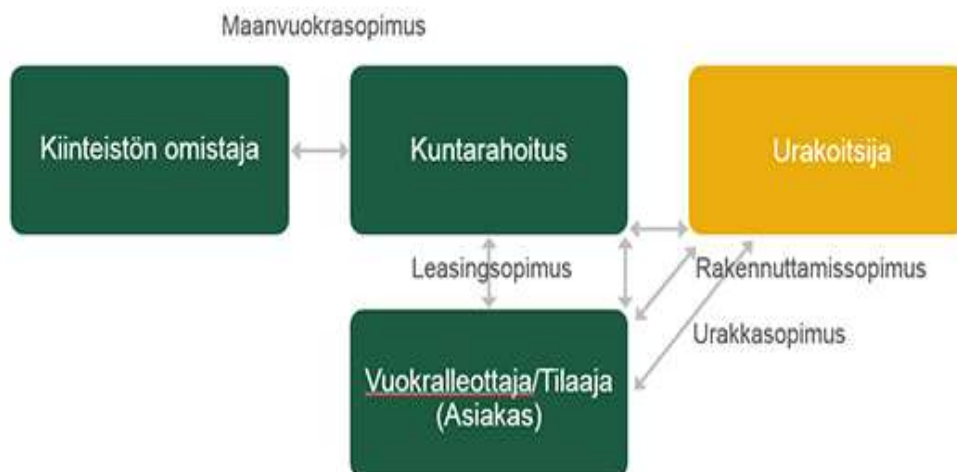
Kiinteistökohtaisen salkutusmallin toimintaperiaate ilmenee kuviosta 1. Salkutusmalliin liittyvä laskuri on saatavilla sivulta [http://www.ara.fi/fi-FI/Kehittaminen/Kehittamistyokalut/Kiinteistokohtainen_salkutusmalli\(26556\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Kehittaminen/Kehittamistyokalut/Kiinteistokohtainen_salkutusmalli(26556))



KUVIO 1. Kiinteistökohtainen salkutusmalli (Ara.fi)

Kiinteistöleasing

Kiinteistöleasingkohteissa rahoittaja toimii samanaikaisesti kohteen rahoittajana ja omistajana. Asiakas kilpailuttaa ja valitsee vuokraohteen rakentamisesta vastaavan urakoitsijan ja vuokraa rahoittajalta leasingsoimuksella kohteen sen valmistuttua. Asiakas, urakoitsija ja rahoittaja solmivat keskenään rakennuttamissopimuksen, joka täydentää asiakkaan ja urakoitsijan välistä urakkasopimusta. Tyypillisen kiinteistöleasingsoimuksen vuokra-aika on noin 20 vuotta. Sopimuskauden jälkeen asiakkaalla on mahdollisuus joko lunastaa kohde tai osoittaa sille ostaja. Asiakkaan näkökulmasta katsottuna kiinteistöleasingsoimus on rakenteeltaan joustava, ja halutessaan asiakas voi myös jatkaa sopimuskautta. (Kuntarahoitus.fi.) Leasingjärjestely pienentää kunnan taseeseen tulevaa lainakuormaa. Kiinteistöleasing on myös mahdollista yhdistää elinkaarimalliin ja toimii vaihtoehtona kiinteistön vuokraamiselle. Asiakas sitoutuu tässä toimintamallissa kiinteistöön sopimuskauden mittaiseksi ajaksi. Mikäli rakennukselle ei ole käyttöä sopimuskauden jälkeen, sopimuksesta riippuen rakennuksesta ei aiheudu yleensä kustannuksia loppukäyttäjälle. Lisätietoja kiinteistöleasingistä on saatavilla esimerkiksi Kuntarahoitukselta osoitteesta <https://www.kuntarahoitus.fi/kiinteistoleasing>. Kiinteistöleasingin toimitaperiaatetta on selvitetty kuviossa 2.



KUVIO 2. Kiinteistöleasing. (www.kuntarahoitus.fi)

Kiinteistöstrategia

Kiinteistöstrategia on asumisen, omistamisen ja ylläpidon suunnitelma, jossa ensin määritellään tavoitteet ja sen jälkeen keinot, joilla tavoitteisiin päästään. Myös kiinteistöstrategia on hyvä laatia sekä lyhyelle että pitkälle aikavälille, ja lähtökohtana pidetään yleensä taloyhtiön nykytilaa. Strategia voi olla muistion muotoon kirjoitettu selvitys, jossa on ensin taloyhtiön nykytilan kartoitus, sen jälkeen mahdollisesti heti suoritettavat toimenpiteet ja lopuksi visio noin 5-10 vuoden päähän, millainen taloyhtiö silloin on. Toimenpiteiden ja toteutettavien suunnitelmien yhteyteen on hyvä laittaa myös keinot millä haluttuun lopputulokseen päästään. (Rakentaja.fi 2009-01-29.)

Korjaus aste

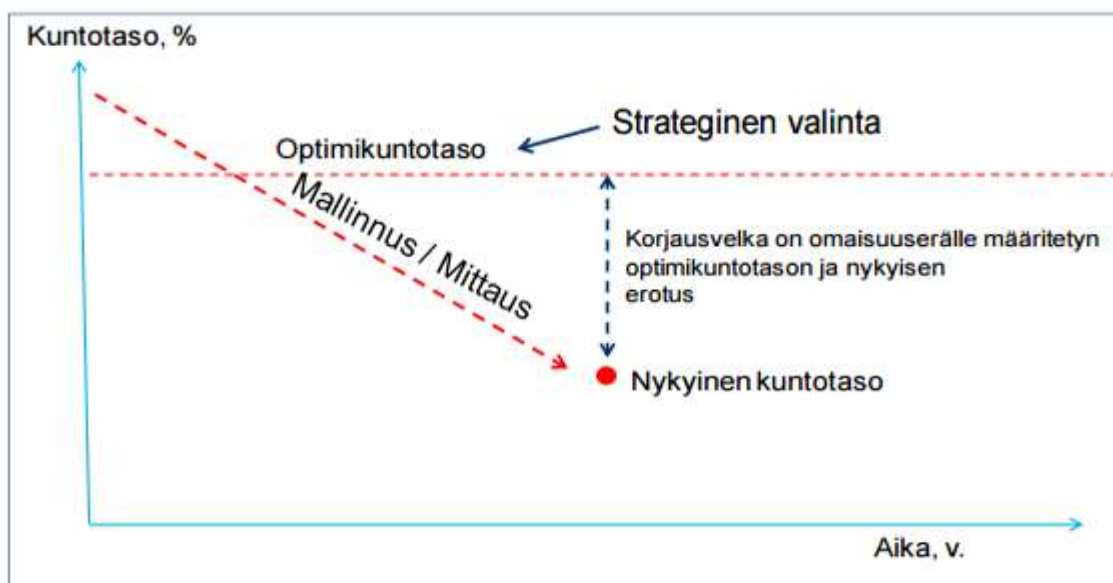
Korjausasteella kuvataan suhteellista osuutta, joka saadaan jakamalla rakennuksen korjauskustannushinta kohteen uusihankintahinnalla.

Korjausvelan laskentaperiaatteet

Omaisuserän korjausvelka määritetään laskemalla omaisuserän nykyisen kuntotason ja sille valitun optimikuntotason välinen erotus. Jotta korjausvelka voidaan laskea, on nykyinen kuntotaso ja optimikuntotaso määritettävä tarkkaan. Omaisuserän optimikuntotaso on strateginen valinta siitä, kuinka paljon omaisuserälle sallitaan kunnon alentumista. Vastaavasti nykyinen kuntotaso määritetään joko erilaisin mittauksin tai erilaisten teoreettisten mallien avulla. (Rantanen 2013, 3.)

Käytökelpoisin tapa määritellä nykyinen kuntotaso on tehdä rakenneosapohjainen arviointi. Rakennusosa arvioidaan kunnon perusteella viiteen eri luokkaan, jolloin pystytään hahmottamaan paremmin nykyinen kuntotaso ja tulevat kustannukset. Arviointimenetelmässä tehtyjen havaintojen ja kuntotutkimuksen perusteella pystytään tekemään myös korjaussuunnittelua. Arviointimenetelmää voi-

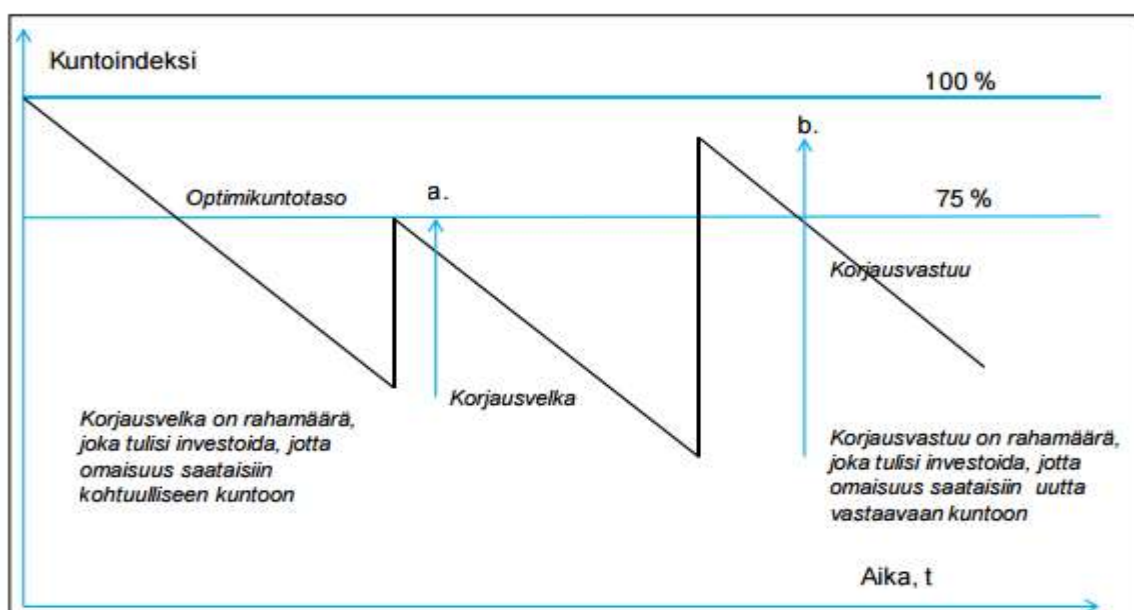
daan hyödyntää myös kustannuslaskentaohjelmien rakenneosapohjaisena lähtötietona. Korjauskustannuksia, tulevaa käyttöastetta ja käyttöaikaa vertaamalla voidaan myös asettaa kohteelle optimikuntotaso. Korjausvelan laskentaperiaate on nähtävissä kuviosta 3.



KUVIO 3. Korjausvelan laskentaperiaate. (Rantanen 2013)

Korjausvelka

Ajan kuluessa omaisuususerän kunto laskee, ellei sille tehdä korjaustoimenpiteitä. Kuntotason heikkeneminen näkyy kuntoindeksin laskuna. Omaisuususerän kuntotason lasku ei automaattisesti tarkoita sitä, että sen käytettävyys laskisi. Siksi omaisuususerälle ei muodostu korjausvelkaa heti sen elinkaarren alussa, vaan kuntotasolle sallitaan tietty arvon alenema ennen korjausvelan kertymistä. (Rantanen 2013, 2.) Korjausvelan laskentatapa on nähtävissä kuviosta 4.



KUVIO 4. Korjausvelan laskentatapa. (Rantanen 2013)

Optimikuntotason määrittelyssä kannattaa miettiä realistisesti käytettävissä olevat varat ja saatavissa olevat tulot. Alueella totuttu laatutaso voi joissakin tapauksissa poiketa yleisesti hyväksytystä. Optimitasoa arvioidessa kannattaa perehtyä asumisterveyteen liittyvien ohjeistuksien vaatimustasoon, jota voitaneen pitää myös useassa kohteessa minimitasona.

Sisäinen vuokra

Samaan organisaatioon kuuluvan käyttäjäyksikön maksama korvaus toimitilan käytöstä niiden hallintaan erikoistuneelle yksikölle. Sisäinen vuokra voidaan määritellä kustannus-, markkina- tai hallinto- lähtöisesti. Kustannusperusteisessa sisäisessä vuokrassa yksittäisestä tilasta aiheutuvat pääomakustannukset ja ylläpidon kustannukset määritellään kustannuskomponenteittain. Tämän jälkeen kustannukset kohdistetaan tilan käyttäjälle sisäisenä vuokrana. Markkinavuokraperusteisessa sisäisessä vuokrassa tilan käytön korvauksen taso haetaan vuokramarkkinoilta eli se määritellään markkinoilla olevien vastaavien tilojen vuokrien perusteella. Tällöin kustannuskomponenteista tehtävää laskentaa ei suoriteta, vaan vuokra määräytyy tilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan. Hallinnollisessa sisäisessä vuokrassa korvaukset toimitilojen kustannuksista perustuvat esim. eri tilojen jyvitykseen pohjautuviin kustannusjakoihin. (KTI, 22.) Eri vuokra- ja kustannuskäsitteiden muodostuminen on nähtävissä kuviosta 5.



KUVIO 5. Eri vuokra- ja kustannuskäsitteiden muodostuminen (KTI)

Tarvekartoitus

Tarvekartoituksen tarkoitus on hankkia ja inventoida tarvittava tieto hanke- ja luonnossuunnittelun pohjaksi.

Tekninen arvo, Tekninen nykyarvo

Arvo, joka saadaan, kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, käyttökelpoisuuden alentumisen tai muun syyn johdosta tapahtunut arvon alentuminen. Arvon alennus riippuu rakennuksen iästä, käytöstä, hoidosta ja kunnosta. (KTI, 33.)

Tilaaaja-tuottaja malli

Tilaaaja-tuottaja-toimintatavalla tarkoitetaan julkisten palveluiden tuotannon organisoimista siten, että palvelun tilaajan ja tuottajan roolit erotetaan toisistaan. Tilaaajana toimii julkinen taho, esimerkiksi kunta. Tuottajana voi toimia joko kunnan oma tai sen ulkopuolinen organisaatio. Tilaajan ja tuottajan välistä toimintaa ohjataan sopimuksilla. Toimintatavasta ei ole olemassa yhtä ideaalimallia, vaan kokoelma toisistaan poikkeavia sovelluksia. Tilaaaja-tuottaja-toimintatavasta puhutaan, kun tarkoitetaan sovellusten kattokäsitettä. Toimintatavan käytännön sovelluksista puhutaan tilaaaja-tuottaja-malleina. (Kuoppila 2007, 11.)

Uusihankintahinta

Uusihankintahinnalla tarkoitetaan rahamäärää, joka tarvitaan uuden vastaavilla ominaisuuksilla varustetun rakennuksen rakentamiseen samalle paikalle, kuin lähtökohtana oleva vertailurakennus on.

Vuokraaminen

Kiinteistön vuokraaminen käyttöön, voi olla vaihtoehto kiinteistön rakennuttamiselle, mikäli kiinteistön pidempiaikainen tarve on epävarma. Vuokramallissa urakoitsija vuokraa esim. 5-20 vuoden sopimuksella tarpeita vastaavan tilan vuokralaisen käyttöön. Vuokraajayritys toimittaa kiinteistön tontille ja vastaa kiinteistön ylläpidosta.

3 RAUTAVAARAN KUNNAN KIIINTEISTÖT

Rautavaaran kunta omistaa kiinteistöjä 23 kpl joista muodostuu 20 700 kerros-m². Asuntoja kiinteistöissä on 116 kpl. Lisäksi kunta omistaa neljä osakehuoneistoa Rautavaaralla sijaitsevilla asunto-osakeyhtiöissä ja osake-enemmistö Rautavaaran virastotalo kiinteistöyhtiöstä. Kunnalla on lisäksi maaomaisuutta 2 300 hehtaaria josta metsäomaisuutta 1 730 hehtaaria.

Rautavaaran kunnan omistama kiinteistömassa voidaan jaotella käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:

- terveydenhuolto, turvallisuus ja hoivatoiminnot
- hallinto tai niiden osaomistukset
- koulutus-, ja sivistystoiminta
- tuotanto-, ja varastorakennukset
- asunrakennukset
- muut rakennukset tai rakennelmat.

Kiinteistömassa ja maaomaisuus muodostavat valtaosan Rautavaaran kunnan varallisuudesta.

3.1 Kiinteistöjen käyttöaste

Käyttöaste asuntojen ja asuinkäyttöön vuokrattavien tilojen osalta on viime vuosina ollut alle 95 %. Asuntojen käyttöaste tulee laskemaan negatiivisen väestökehityksen myötä. Ongelmaksi kiinteistöjen osalta tulee kysyntä. Rakennuskannan määrään tulee suhteuttaa tarpeeseen. Mahdolliset vuokran korotukset tulevat pienentävät käyttöastetta. Alueella on runsaasti yksityisten omistamia tyhjiä vuokra-asuntoja. Alueelle ei ole kannattavaa rakentaa uutta asuintuotantoa. Kunnan väestön keskimääräinen tulokertymä on ikärakenteesta johtuen pieni. Suuret äkilliset korotukset vuokraan eivät ole mahdollisia. Kiinteistökohtainen vuokratarkastelu on paikallaan esimerkiksi rakennuksen kunnan perusteella. Indeksisidonnaisuuden purkaminen mahdollistaa vuokrien korottamisen. Käyttö- ja energiakustannukset nousevat yleisen hintakehityksen kautta. Pitkällä aikavälillä yhä useamman kiinteistön kohtaloksi tulee purkaminen, käyttöasteen vähenemisestä ja korjauskustannusten lisääntymisestä johtuen.

3.2 Rakennusten korjaustarve

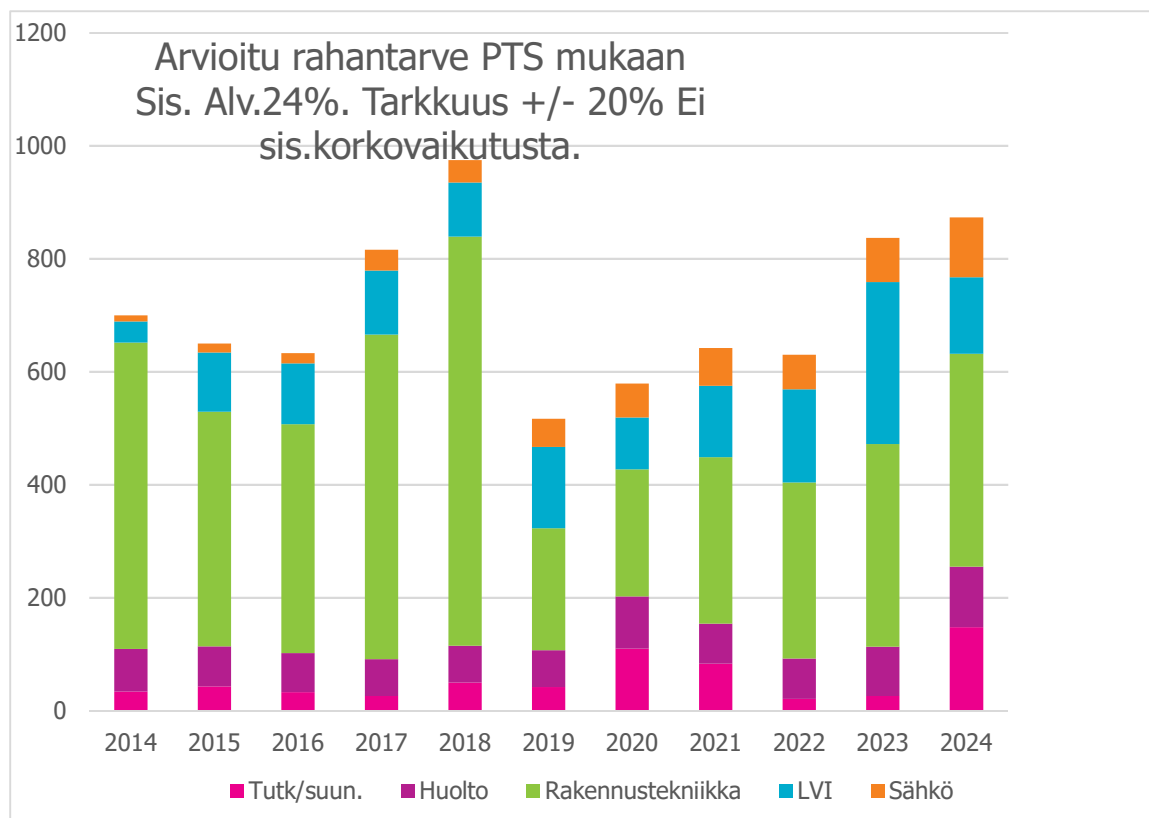
Rautavaaran kunnassa suoritettiin vuosien 2013 ja 2014 aikana kiinteistöjen kuntokartoitus 23 kiinteistölle. Kartoituksessa selvitettiin rakennusten peruskunto ja kiireelliset korjauskohteet. Lisäksi laadittiin korjausaikataulu. Korjausaikataulussa pysyminen on osoittautunut arvioitua vaikeammaksi putkiremonttien tekemisen kannalta. Korjaustoimenpiteet pitää saada toteutettua niin, että remontti saadaan aloitettua ennen merkittäviä vuotoja ja suurempia vahinkoja.

Suurin osa rakennuksista on suunnitellun käyttöikänsä jo ohittanut. Korjaustarvetta löytyy kaikista tutkituista rakennuksista. Valtaosa rakennuksista on ns. peruskuntoisia. Kiinteistöihin on tehty pieniä

ylläpitoremontteja. Aikakautensa tyypillisimmät rakennusvirheet ja riskirakenteet löytyvät kaikista kuntokartoituskohteista. Myös virheellisillä korjausmenetelmillä ja huolimattomalla työllä korjauksen yhteydessä, on ollut vaikutusta lopputilanteen kehittymiseen. Kyseisissä kohteissa korjauksen on suorittanut usein ulkopuolinen urakoitsija. Puutteita löytyi runsaasti myös kiinteistön hoidon toteutuksessa. Kattavaa korjaus- ja huoltohistoriaa kiinteistöistä ei ole tiedossa tai dokumentoitu järjestelmällisesti. Kiinteistöjen huoltokirjat puuttuvat lähes kokonaan. Myöskään aikakautensa rakentajat eivät ole pyrkineet tekemään rakennuksista ”ikuisia”, myöskään uudemmissa rakennuksissa.

3.3 Korjausvelka kiinteistöissä

Korjauskustannukset ja korjausvelka arvioitiin kuntokartoituksen yhteydessä. Korjausvelkaa kunnalla on 6,3 milj. euroa. Arvioidut korjaus ja huoltokustannukset jaettiin kymmenen vuoden ajalle. Rahantarpeen arvioimiseksi laskelmaan sisällytettiin myös huoltokustannukset. Kiireellisesti tehtävien remonttien osuus koko korjauskannasta on kuitenkin huomattava. Erityisesti putki- ja pesuhuonermontit, sekä katto- ja perustusten ongelmat pitää korjata systemaattisesti säilytettävissä kiinteistöissä. Tutkittujen rakennusten korjausvelan suhdeluku kiinteistöjen kirjanpidolliseen arvoon on noin 8. Korjaus velkaa on kahdeksanertainen määrä tutkittujen kiinteistöjen tasearvoon verrattaessa. Kyseinen suhdeluku ei sisällä 2000-luvulla tehtyä uudempaa rakennuskantaa, jota ei kuntokartoituksen yhteydessä tarkemmin tutkittu. Tilanne muuttuu hieman paremmaksi kokonaisuuden kannalta mietittäessä, jos tasearvoltaan suurempi 2000-luvun kiinteistökanta lasketaan suhdelukuun mukaan. Huomioitava kuitenkin on, että kyseinen rakennuskanta sisältää myös laskelmassa huomioimatonta korjausvelkaa. Arvioitu rahantarve vuosittain selviää kaaviosta 1.



KAATIO 1. Kooste kiinteistöjen kunnostamiseen ja ylläpidon rahantarpeesta vuosittain

Myöhemmissä sisäilmaongelmista johtuvissa kuntotutkimuksissa, on löytynyt myös uudemmassa rakennuskannasta runsaasti korjattavaa. Erilaiset rakennusvirheet ja materiaalien yhteensopimattomuus ovat johtaneet hinnakkaisiin sisäilmaremontteihin. Uudempien kohteiden rakennusaikainen kosteudenhallinta on ollut myös suurimpia ongelman aiheuttajia. Rakennesuunnittelulla on myös oma osansa ongelman aiheuttajana eräissä peruskorjauskohteissa. Korjaus-, uudisrakennushankkeiden kokonaisvaltaisella johtamisella ja kiinteistöjen ammattitaitoisella ylläpidolla, on merkitystä ongelmien välttämiseksi.

3.4 kiinteistöstrategian päämäärä

Valtiovarainministeriö on tehnyt periaatepäätöksen valtion kiinteistöstrategiaksi. Päätös VM/2404/00.00.02/2010 on löydettävissä osoitteesta https://www.senaatti.fi/filebank/3806-Valtioneuvoston_periaatepaatos_valtion_kiinteistostrategiaksi.pdf. Periaatepäätöstä verrattaessa tämän hetken kunnan vastaaviin tavoitteisiin, voidaan todeta, että suuruusluokka on erilainen, peruseriaatteet samoja. Huomioitavaa on kuitenkin kunnan suuruusluokka tai toimintatavan muuttuminen. Pohdittavaksi tulee tilanne, ettei kunnan kannata omistaa kiinteistöjä. Kunnan kiinteistönhallintahistoriaa tutkittaessa tämä on hyvinkin looginen johtopäätös.

Kesäkuussa Suomessa vieraili futuristi James Wallman. Hänen mukaansa elämme jakamistalouden ja ”alustavallankumouksen” aikakautta, jossa omistamisesta tulee yhä tarpeettomampaa: ”Elämme aikaa, jossa maailman suurin kauppa (Alibaba) ei omista varastoa, maailman suurin hotelliyhtiö (Airbnb) ei omista huoneita, ja maailman suurin taksiyhtiö (Uber) ei omista autoja”. (Karjula 2016-08-16.)

Siihen mennessä, jos tai kun visio tilanteesta jolloin kunta ei omista käyttämiään kiinteistöjä toteutuu, on kuitenkin toimittava olemassa olevien realiteettien mukaisesti. Kiinteistötoimintoja on ylläpidettävä ja kehitettävä systemaattisesti ja taloudellisesti, tarvittavan kiinteistövarallisuuden tehokasta käyttöä ylläpitäen, toiminnalliset arvot säilyttäen. Hyvän hallintotavan mukaan omaisuutta on hoidettava ns. huolellisen miehen tavoin. Erityisesti toimintatavat tulevat tarkasteltavaksi, mikäli kiinteistöjen käyttöä ja ylläpitoa aiotaan kehittää.

4 KIINTEISTÖJEN SALKUTUS

Salkutusmallia käytetään asuntokannan kiinteistökohtaiseen käytön arviointiin, uudistamiseen ja jatkuvaan kehittämiseen. Salkutusta varten kiinteistöt arvioidaan kysynnän ja kunnon mukaan pidettävät, kehitettävät, selvitettävät ja poistettavat talot. Kysynnän arviointiin vaikuttaa tämänhetkinen ja ennustettavissa oleva käyttöaste. Tulevaan käyttöasteeseen vaikuttaa esim. vuokra-asuntojen tarve ja useasti myös vuokran suuruus. Rautavaaralla kunnan tarjoamat asunnot on totuttu hinnoitteluun niin, että vuokratuotot kattavat keskimääräiset käyttökustannukset. Kiinteistöjen korjauksille ei ole vuokratuottojen pohjalta katetuottoa. Kunnan poliittisen suuntautumisen vaikutusta hinnoittelukäytäntöön, ei tässä yhteydessä ole lähdetty tarkemmin tutkimaan.

4.1 Kunnan kiinteistönhallinnan taustaa

Ajatusmalli kunnassa on ollut pitää asunnot asuttuina, halvalla vuokrahinnalla. Kyseinen toiminta vaikuttaa selvästi myös yleiseen vuokratasoon alueella. Kunnalla on määräävä markkinaosuus kylän vuokra-asuntokannasta. Toiminnalla voi olla merkitystä myös asuntojen yleiseen myyntihintatasoon, tuottoarvomenetelmällä myyntikohteen hintaa arvioitaessa. Normaaliala vuokratasoa, jonka voidaan olettaa kattavan myös tulevat remontit, ei haluta maksaa. Yleinen kanta tuleviin vuokrakorotuksiin vuokralaisilla on, että he muuttavat isommalle paikkakunnalle. Kyseinen visio muutosta muualle, on pitänyt myös päättäjät erittäin maltillisen taksojen korotuspolitiikan linjalla. Tulevia äänestäjiä eivät päättäjät haluta karkottaa, ikävillä ja negatiivista tuntuville päätöksillä. Kustannusvastaavuusperiaatteella tehtävät päätökset ajaisivat muiden kuntalaisten etua, jotka eivät hyödy huippuedullisesta asumisesta. Poliittisesti halutaan ennemmin paistatella parrasvaloissa, kuin tekemällä kunnan talouden kannalta järkeviä päätöksiä, joilla taas katsotaan olevan heikentävä vaikutus tulevaisuudessa.

Mikäli nyt tiedossa olevaa korjausvelkaa aiotaan pienentää kustannusvastaavuus periaatteella, on vuokria korotettava noin 37 %. Kyseisellä vuokrakorotuksella tulee olemaan vaikutusta kunnan vuokra-asuntojen käyttöasteeseen. Korotus edellyttää nykyisten vuokrasopimuksien indeksisidonnaisuuksien purkamista. Samalla kun vuokria korotetaan, on valmistauduttava purkamaan tyhjilleen jääviä kiinteistöjä. Asukkaita keskittämällä parempikuntoisiin kiinteistöihin, voidaan heikompiin kiinteistöistä purkaa pois. Asuinkiinteistöjä on mahdollista myös myydä, mikäli ostajia löytyy. Mahdollisesti tapahtuvan kuntaliitoksen yhteydessä, uuden isäntäkunnan on myös mahdollista hyödyntää syrjäseudulla olevia kiinteistöjä, keskittämällä tukiasumistyyppistä asumista tyhjilleen jääviin asuntoihin.

Kiinteistöjen salkutukseen pohjautuvilla realisoinneilla tai purkamisilla on mahdollista puolittaa asuntoihin kohdistuva korjausvelka. Purkamisratkaisussa muodostuu kertaluonteinen kulu, mutta purkamisen jälkeen kustannuksia tai ongelmia kiinteistöistä ei muodostu. Tyhjilleen jäävä tontti tarjoaa mahdollisuuden toteuttaa myöhemmässä vaiheessa energia- ja kustannustehokkaan rakennuksen, joka palvelee suunnitellun elinkaarensa mukaisesti käyttäjiä. Purkaminen tulee olemaan todennäköisin vaihtoehto ratkaistaessa hävitettävien kiinteistösalkussa olevien kiinteistöjen kohtaloa. Vanhan

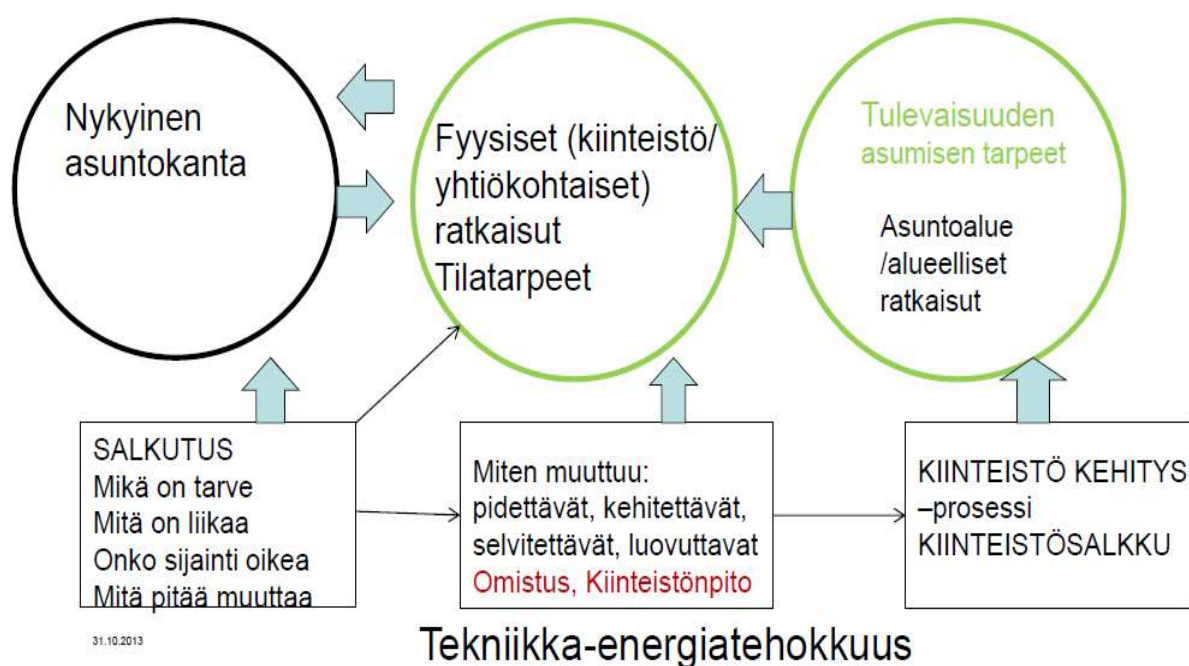
rakennuskannan tilannetta mietittäessä, pitää päätökset perustua realismiin, vanhakantaiset tunnearvoseikat kannattaa unohtaa.

Hävitettävien kiinteistöjen myynti voi nykyisessä markkinatilanteessa olla haastavaa. Vuokratuottoajatteluun perustuvalla laskennalla, kiinteistön nykyarvoa arvioitaessa myyntiä varten, päädytään todella mataliin neliöhintoihin. Tuottoa myytävistä kiinteistöistä kunnalle ei merkittävästi tule. Myynissä piilee kunnan kannalta muutamia riskitekijöitä jotka kannattaa huomioida kauppaa tehdessä. Edullisella hinnalla myyty kiinteistö voi jäädä hoitamatta ja pilata ympäristöä, kun uudenkin omistajan kiinnostus kiinteistöön hiipuu. Takaisinlunastaminen monimutkaisen selvittelyprosessin jälkeen mahdolliselta ulkomaalaiselta omistajalta ja purkaminen myöhemmässä vaiheessa, eivät tule kokonaisuuden kannalta edullisemmaksi. Ongelman voi myös muodostaa tilanne jossa halvalla myyty kiinteistö vuokrataan uuden ostajan toimesta sosiaalisesti rajoittuneille henkilöille, joista kertyy kunnalle kustannuksia muuta kautta. Halli- ja varastotilat vastaavasti ovat kunnan kannalta helpoimpia kohteita realisoida. Myyntiin tai purkamiseen liittyen kannattaa huomioida kiinteistöihin rahoituksen kautta muodostuneet myyntirajoite tai avustuksen takaisinmaksuvelvoite, esim. palonsuojelurahasto paloaseman remontin kautta tai asunkierteistöjen rahoittajana toiminut Ara. Kiinteistökannan kehitysprosessi on kuvattu kuviossa 6.

ara

Kokonaisvaltainen kiinteistökannan kehitysprosessi – vuokra-asunnot

- Taloudenpito



KUVIO 6. Kokonaisvaltainen kiinteistökannan kehitysprosessi (Ara.fi)

Sote-kiinteistöjen eli terveyspalveluja tuottavien toimintojen käytössä olevien kiinteistöjen tuleva käyttöaste vaikuttaa käyttökustannusten ja tuottojen kautta suoraan kunnan käyttötalousuuteen. On

todennäköistä, että toimintojen keskittäminen vapauttaa osan Soten käytössä olevista kiinteistöistä muuhun käyttöön. Kunnan syrjäinen sijainti ja väestön väheneminen vaikuttavat myös tilanteen kehittymiseen. Tilojen kehittäminen muuhun käyttöön, tulee olemaan suhteellisen haastavaa. Mahdollista kuitenkin on kehittää vanhusväestön omatoimisia asumispalveluja, jolloin käyttöaste saadaan mahdollisesti pidettyä hyvänä. Tähän toiminta on hyvänä tukena rakennuskokonaisuuteen 2015 valmistunut keskuskeittiö.

Koulukiinteistöjen käyttöasteen vaikutta kunnan oppilaskehitys. Myös lukion jatkuvuus kunnassa vaikuttaa tilan tarpeeseen. Tämän hetken tilanne oppilasmäärän ja olemassa olevien tilojen kunnan perusteella johtaa loogisesti siihen, että nykyiset kirkonkylän ala-asteen toiminnot kannattaa keskittää yläasteen käytössä olevaan rakennukseen. Tilat riittävät toimitoja aikatauluttamalla. Kustannussäästöjä on mahdollista saada koulun opetushenkilöstön toimintojen kautta.

Tyhjilleen jäävä vanha ala-asteen koulurakennus vaatii peruskorjaustoimenpiteitä. Kiinteistön käyttökustannukset ovat myös huomattavat. Kiinteistön huonejaon muuttaminen muuhun käyttötarkoitukseen sopivaksi, aiheuttaa muutoksia myös rakennuksen kantaviin rakenteisiin. Kustannuksiltaan remonttia voidaan alustavan arvion mukaan verrata uudisrakentamisen kustannuksiin. Rakennukselle ei ole tiedossa käyttäjiä tai käyttötarkoitusta, josta saatavilla varoilla rakennusta voidaan ylläpitää ja kunnostaa. Vanha ala-asterakennus kannattaa purkaa. Mikäli jostakin syystä koulu- tai päiväkotitiloja tarvitaan äkillisesti lisää, eikä kunnasta löydy korvaavia tiloja, on silloin tilojen tilapäinen vuokraaminen mahdollinen ratkaisu tilan tarpeeseen.

4.2 Kooste Rautavaaran kunnan kiinteistöistä

Rautavaaran kunnan kiinteistöt jaetaan salkutusperiaatteen mukaisesti. Kiinteistö voi muuttaa identiteettiään kysynnän ja käyttöasteen mukaisesti. Kiinteistöistä jotka sisältyivät kuntokartoitusprosessiin, sisältävät pidettäviä kiinteistöjä yhteensä kahdeksan kappaletta. Poistettavia kiinteistöjä on inventoidusta rakennuskannasta puolet eli 12 kpl. Kylmilleen jätetty päiväkotirakennus on jo purettu. Kehitettäviä kiinteistöjä on kolme. Nykyinen kirjasto tulee aikanaan jäämään vajaakäyttöiseksi. Mietittäväksi tulee rakennuksen uusiokäyttö varastona tai muuna tilana.

Monitoimitalon käyttöä tulee suunnitella ja kehittää. Sijainniltaan rakennus ei ole parhaalla mahdollisella paikalla koulun toimintojen kannalta. Käyttökustannukset rakennuksessa ovat suuret ja rakennus vaatii kunnostamista. Energiatekniikkaan, ilmanvaihtoon ja käyttövesiverkostoon liittyvät kunnostustyöt kannattaa tehdä pikimmiten, käyttökustannuksien alentamiseksi. Ennen peruskorjauspäätöstä, kannattaa perehtyä rakennuksen rakennusaikaiseen historiaan.

Oppilasasuntolassa toimii tällä hetkellä ryhmäpäiväkotitoiminta ja osassa rakennusta toimii kansalaisopisto. Lisäksi kiinteistössä on muita yleishyödyllisiä toimijoita. Rakennuksessa on aikaisemmin toiminnassa ollut keittiö. Toiminnot on siirretty uuteen rakennettuun keittiöön. Kellarikerroksen tilat ovat erityisen huonokuntoisia. Harkittavaksi jää myös rakennuksen osittainen purkaminen. Rautavaaran kunnan kiinteistöjen salkkujako on nähtävänä kokonaisuudessaan taulukosta 1.

TAULUKKO 1.

Kooste Kiinteistöstrategia			2016-2024			
Kiinteistöt	Lämmitysmuoto	Tilan käyttö	Kiireellisyystoimenpide			
1 Rautaharju	Kaukolämpö	Asuinrakennus	9-10 vuotta	Kunnostus		1
2 Ala-aste	Kaukolämpö	Koulu	1 - 5 vuotta	Puretaan		3
3 Kirjasto	Kaukolämpö	Kirjasto	5 - 7 vuotta	Kunnostus		2
4 Monitoimitalo	Kaukolämpö	Urh. ja liik.tila	1-3 vuotta	Kunnostus		2
5 Vanha paloas	Kaukolämpö	Asuinrakennus		Myynti		3
6 Rautarinne	Kaukolämpö	Asuinrakennus		Myynti		3
7 Suojala	Sähkö	Asuinrakennus		Myynti		3
8 Ensola	Kaukolämpö	Asuinrakennus	5 - 10 vuotta	Purku		3
9 Kotitie 3	Kaukolämpö	Asuinrakennus	1 - 5 vuotta	Ylläpitokunnostus		1
10 As Oy Kivikumpu, Louhitie 1	Kaukolämpö	Asuinrakennus	3 - 5 vuotta	Kunnostus		1
11 As Oy Kiviharju, Metsätie 2	Kaukolämpö	Asuinrakennus	3 - 5 vuotta	Kunnostus		1
12 Mäntylä 1, Kuusitie 8	Kaukolämpö	Asuinrakennus	3 - 5 vuotta	Myynti		3
13 Mäntylä 2, Kuusitie 8	Kaukolämpö	Asuinrakennus	3 - 5 vuotta	Myynti		3
14 Yläluostan vatro	Sähkö	Asuinrakennus	3 - 5 vuotta	Myynti		3
15 Kangasvatro	Sähkö	Asuinrakennus	3 - 5 vuotta	Myynti		3
16 As Oy Harju, Rinnetie 25	Kaukolämpö	Asuinrakennus	2 - 4 vuotta	Kunnostus		1
17 As Oy Keyritty	Kaukolämpö	Asuinrakennus	2 - 4 vuotta	Kunnostus		1
18 As Oy Joki	Kaukolämpö	Asuinrakennus	2 - 4 vuotta	Kunnostus		1
19 Oppilasasuntola	Kaukolämpö	Päiväkoti	1 - 10 vuotta	Kunnostus		2
20 Paloasema	Kaukolämpö	Paloasema	1	Myynti		3
21 Yläaste	Kaukolämpö	Koulu	1	Kunnostus		1
22 Opettajien asuntola	Kaukolämpö	Asuinrakennus	3 - 5 vuotta	Myynti		3
23 Vanha päiväkot	Ei lämmitystä	Päiväkoti	1 - 5 vuotta	Purettu		
24 Tulilyhty	Kaukolämpö	Asuinrakennus	1 - 5 vuotta	Myynti		3

Salkkujako

1. Pidettävät
2. Kehitettävät
3. Poistettavat.

5 RAUTAVAARAN KUNNAN TEKNISEN OSASTOJEN TOIMINTOJEN KEHITTÄMINEN

Tekninen palvelu tuottaa asumisen, kiinteistöjen ylläpidon, kunnallistekniikan, pelastustoimen ja ympäristönkäytön peruspalveluita. Toiminnalla turvataan asukkaille hyvät ja viihtyisät asumisolot ja kohtuulliset asumismenot kunnan omistamissa vuokrataloissa. Yritys- ja työpaikkakiinteistöt ylläpidetään käyttäjien yhteistyöllä riittävän hyvässä toimintakunnossa. (Rautavaara.fi.)

Kunnan teknisten palveluiden tarve on riippuvainen tulevasta Sote-ratkaisusta, maakuntauudistuksesta ja kunnan kiinteistöstrategian toteuttamisesta. Kunnan taloudellinen kehitys voi muuttaa merkittävästi palveluiden toteutustapaa ja käytäntöjä. Sote ja maakuntauudistuksen toimintamalli ja tehtävät kuvat 7 ja 8.

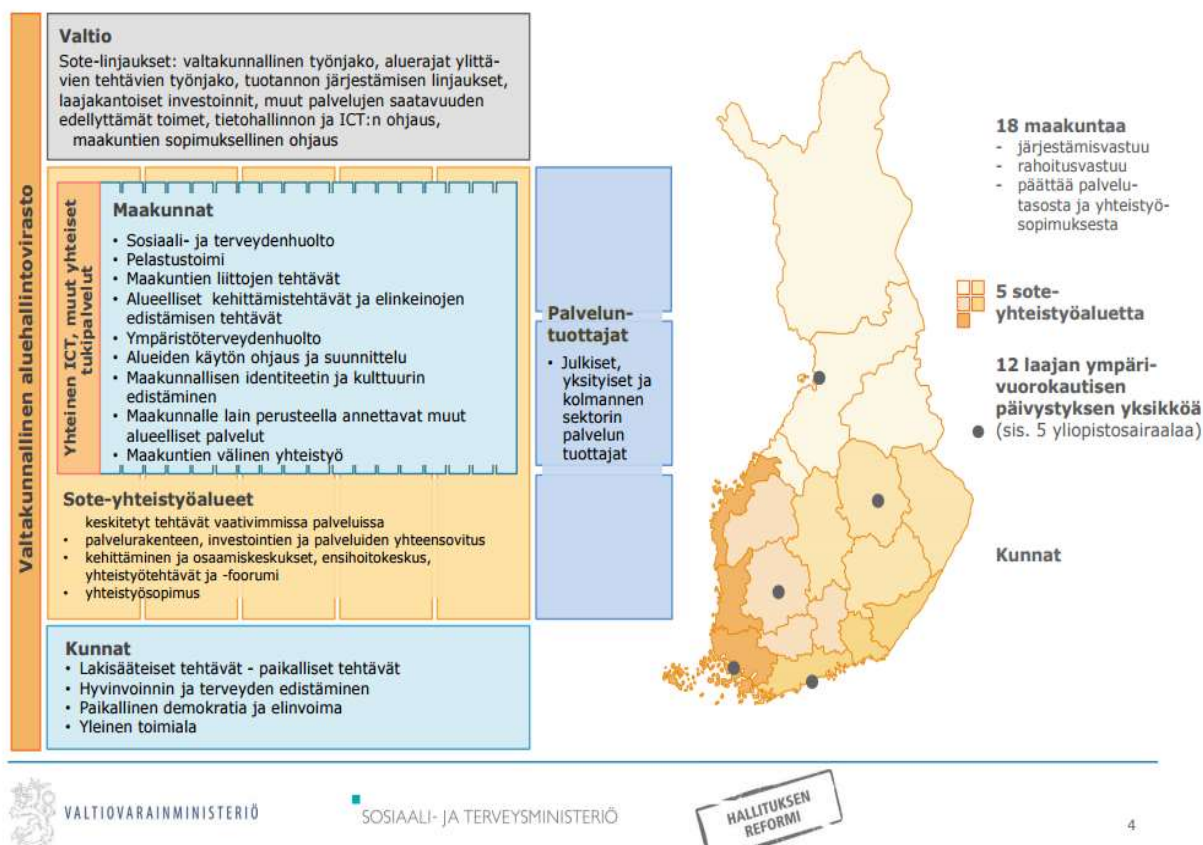
Teknisen osaston tehtäväkenttää ja kokonaisuutta on tarkasteltu pitkälti kunnan palveluksessa saatujen omakohtaisen havainnoinnin ja kokemuksen perusteella. Kokemuksia kuntaliitoksien yhteydessä toteutetuista järjestelyistä on haettu eri yhteyksissä suoritettujen haastattelun kautta. Vertaailua on tehty naapurikuntien toimintoihin sekä verrattu yksityisen toimijan mahdollisiin ratkaisumalleihin. Ratkaisut on pyritty löytämään realistisen ajattelutavan kautta, vertaamalla niitä yritysmaailma saatuihin kokemuksiin. Erilaisia vaihtoehtoja asian ja ongelman ratkaisemiseksi on pohdittu.

Sote- ja maakuntauudistus



KUVIO 7. Sote- ja maakuntauudistus (Alueuudistus.fi)

Maakuntien tehtävät ja uusi sote-rakenne 1.1.2019



KUVIO 8. Maakuntien tehtävät- ja uusi sote-rakenne (Alueuudistus.fi)

Sote-muutokset tulevat vaikuttamaan teknisen osaston toimintaa eniten tilavuokrauksen kautta. Uuden lainsäädännön toivoisi vähentävän erilaisia kunnalle säädettyjä velvoitteita, ja tuovan toivottua kapasiteettia tehtävien suorittamiseksi. Eri hallintokuntien johtamisessa on omat erityispiirteensä monesta muusta seikasta riippuen. Kunnan teknisen osaston johtaminen pienessä kunnassa poikkeaa yritysmaailman vastaavatyypisistä tehtävistä. Yleisiä ongelmia johtamiseen muodostuu henkilöstön keskinäisistä henkilösuhteista, muuttuvasta ja lisääntyvästä lainsäädännöstä, hankkeista joihin kunta sitoutuu perehtymättä tarkemmin vaikutuksiin, ja jotka ovat kunnan toimintojen kannalta kannattamattomia, resursseja ja rahaa vievää. Vastaavatyypisiä ongelmia on yrityksilläkin. Taloudellisten realiteettien aiheuttamat paineet vaikuttavat yrityksissä ongelmien ratkaisunopeuteen.

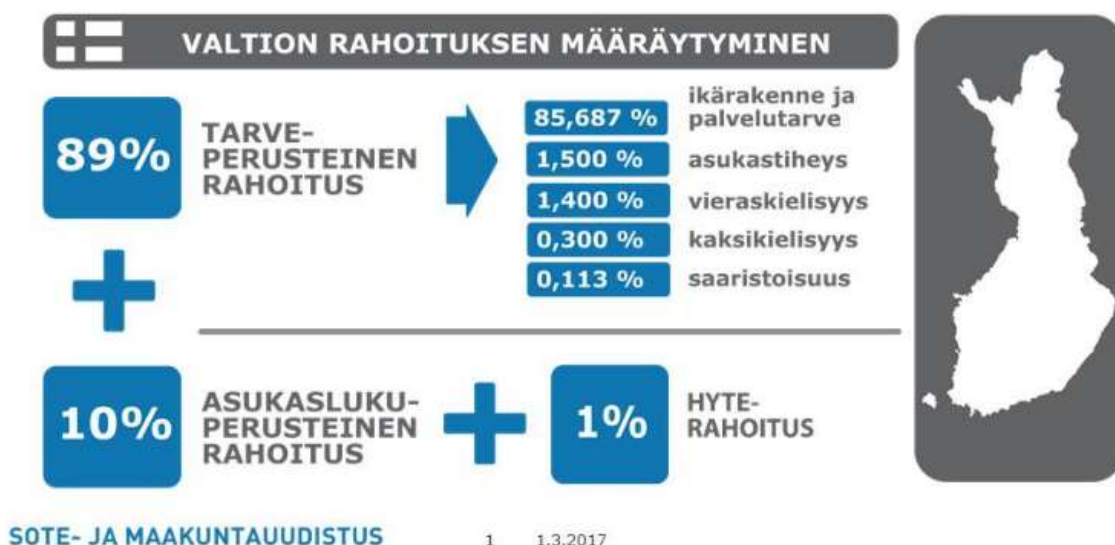
Kunnassa työskenneltäessä henkilöstö on tottunut työn ja työsuhteen pitkäkestoisuuteen. Lomautuksia tai YT-neuvotteluja ei ole. Jotakin yksinkertaista tehtävää on sama henkilö voinut työstää jopa vuosikymmeniä. Joissakin tapauksissa tilanne voi olla se, että kunnan palveluksesta eläkkeelle jäädään käytännössä ensimmäisestä työpaikasta. Mitään muunlaista työelämää ei ole koettu. Työntekijä ei useinkaan ole jatkokouluttanut henkilökuntaa, tehtävien muuttuessa. Toteamus "on vain koetettu pärjätä jotenkin", on usein tullut esille henkilöstön kanssa käydyissä keskusteluissa. Muutosherkyyttä tehtävien uudistamiseen ja kehittämiseen ei käytännössä ole. Mukavuusalueelta ei poistuta. Talon sisällä voi lisäksi olla hyvinkin monimutkaisia järjestelmiä yksinkertaisen tehtävien toteuttamiseksi. Tekeminen hidastuu. Rekrytoinnissa suositetaan usein oman paikkakunnan henkilöstöä,

vaikka ammattitaitoisempaa ja kokeneempaa henkilöstöä olisi saatavilla. Pienessä kylässä työntekijät ovat todennäköisesti jotakin kautta sukulaisia keskenään. Sidoksia jotka vaikuttavat työn tekemisen, on olemassa työelämän ulkopuolelta. Osa tehtävästä voi siirtyä toisen henkilön välityksellä kolmannelle, ilman että siitä olisi työnjohdon kanssa edes keskusteltu. Työskentelyrutiinit ovat erityisen hankalasti muutettavia. Erikoisia muistinvaraisia asiakokonaisuuksia kehittyä. Kenelläkään muulla kuin yhdellä henkilöllä ei välttämättä ole tietoa, miten joku asia on käsitelty tai tehtävä etenee.

Pienessä työyksikössä henkilökemiat ratkaisevat tehtävän onnistumisen tai todennäköisemmin epäonnistumisen, enemmän kuin varsinaiset realiteetit. Tahtotilalla tehtävän suorittamiseksi on iso merkitys. Työhyvinvointiongelmien viittaavia oireita voi esiintyä koko henkilökunnassa. Toiminnan kannalta tärkeät tehtävät voivat keskittyä pienelle porukalle joka työstää osa-alueitaan todella ahkerasti psyykkisen loppuun palamisen uhall. Tämä työntekijäryhmä liittyy usein kirjanpito ja palkkahallinnon tehtäväkenttään.

Yritysmaailmassa tulorahoituksen merkitys toimintojen pyörittämiseen vaikuttaa merkittävästi. Tilanteeseen reagoidaan huomattavan nopeasti. Mikäli tilanteeseen ei reagoida, toiminta loppuu tietyllä aikavälillä kokonaan. Mikäli yrityksen kassavirta heikkenee, seurauksen on toimintojen sopeuttaminen markkinatilanteeseen. Tehottomien toimintojen karsiminen on osa tuloshakuista toimintalogiikkaa, johon myös henkilöstönkin on sopeuduttava. Yrityksen tavoite on tuottaa omistajilleen voittoa. Karkeasti ajateltuna kunnan käyttötalouden kannalta tulorahoitusongelmaa ei kunnalla käytännössä ole. On vain budjetoitioingelma. Markkinoilla tapahtuvat muutokset eivät oleellisesti muuta tai kehitä toimintoja. Tulorahoitus kunnassa perustuu verotusoikeuteen ja valtionosuuksiin. Lisämausteen kuntien toimintoihin tuovat valtiovalan toimet, jotka yleensä lisäävät tehtäväkentän monisäikeisyyttä ja lisääntyvän byrokratian kautta hidastavat toimintoja. Tehottomuus kasvaa. Visio jossa aikaa myöten ajaututaan tilanteeseen, jolloin kuntaorganisaatio työllistää täysin itse itsensä, voi olla vain ajan kysymys. Maakuntaudistus ratkaisee rahoituksen ja organisaation avulla osan kunnan ongelmista.

Maakuntien rahoitus



KUVIO 9. Maakuntien rahoitus ja ohjaus (Alueuudistus.fi)

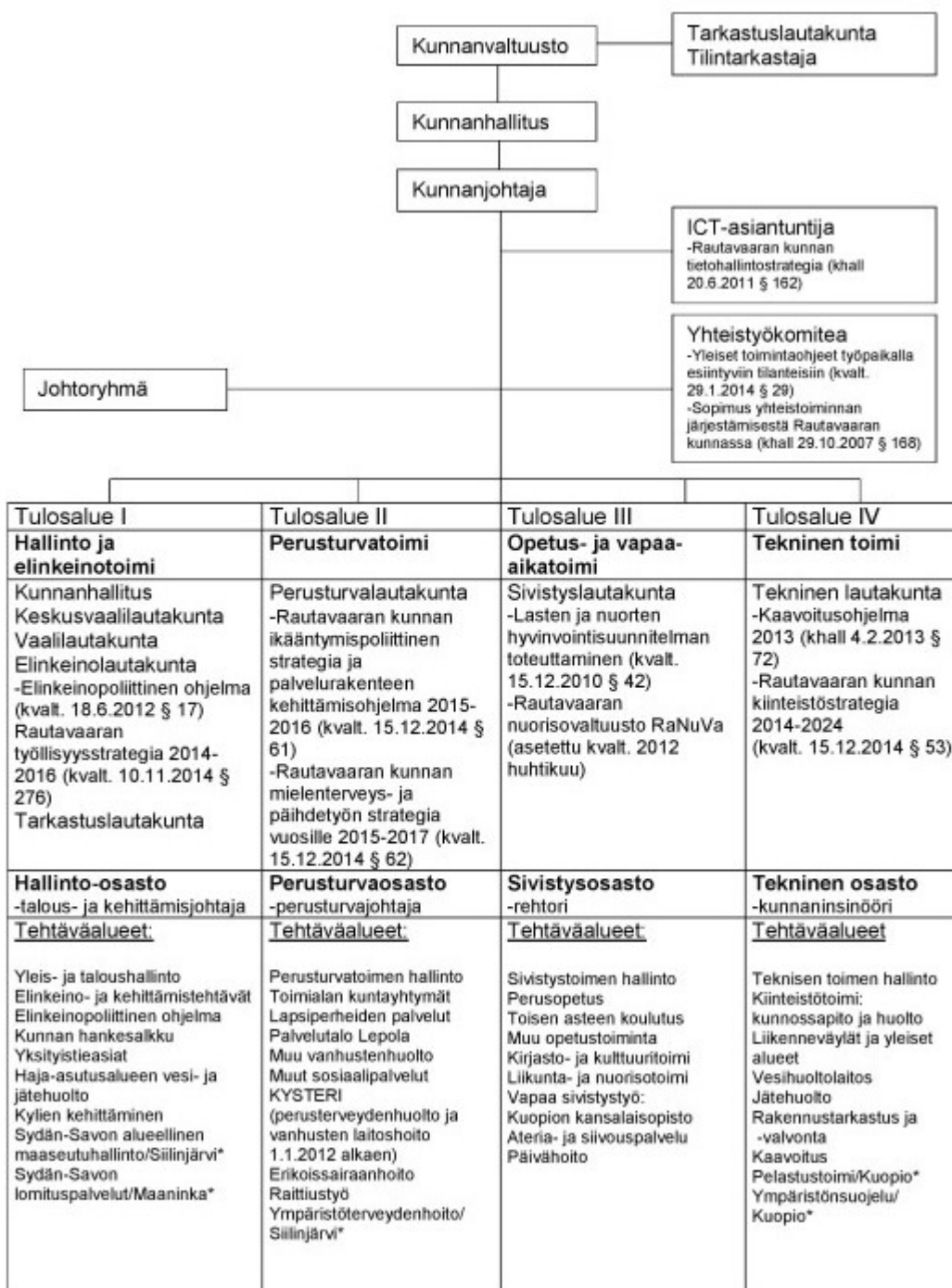
5.1 Teknisen toimen hallinto

Teknisen toimen päätöksentekoa ohjaa poliittisin perustein valittu tekninen lautakunta. Lautakunta koostuu seitsemästä jäsenestä. Teknisen toimen hallinnon tehtäviin kuuluvat teknisen osaston käytötalouden ja investointien budjetoiminen kunnanhallituksen asettamien raamien mukaisesti. Tilinpäätöksen ja talousarvion valmistelu ovat teknisen osaston hallinnon tehtäväkenttään. Virka-asemansa perusteella kunnaninsinööri on tilivelvollinen. Laskutukset, maksatukset, kuluseuranta ovat teknisen toimen hallinnon tyypillistä tehtäväkenttää.

Teknisen toimen työntekijät hoitavat myös kunnan omistamien kiinteistöjen vuokra- ja vesilaskutuksen sekä vesi- ja viemärilaitoksen laskutuksen. Kunnan omistamien asuntojen vuokrausliiketoiminto on myyty liiketoimintakauppana kunnan omistamalle vuokrataloyhtiölle. Kiinteistöjen omistus ei siirtynyt kaupassa kunnalta vuokrataloyhtiölle. Vuokrataloyhtiöllä on omistuksessaan ennestään muutama rivitaloyhtiö. Osa teknisen toimen hallinnon työajasta on myyty kunnan omistaman vuokrataloyhtiön isännöinnin ja laskutuksen hoitoon. Kiinteistönhoidon vuokrataloyhtiölle palvelut tuottaa kunta.

Ajankäytöllisesti vuokrataloyhtiön isännöinnissä on tehostamisen tarvetta. Toimintojen kehittämiseksi ja jo ajankäytön vuoksi, kannattaisi kääntyä ammatti-isännöitsijöiden puoleen. Jos kiinteistöstrategiaa toteutetaan esitetyllä tavalla, kannattaa miettiä koko isännöintitoimen ulkoistamista. Henkilösäästöjä muodostuu silloin lähes yhden työvuoden verran. Jäljelle jäävien kiinteistöjen isännöintikustannukset ulkoistettuna ovat korkeintaan muutaman tuhansia euron kustannuserä, riippuen kilpailutuksen onnistumisesta.

Kuntaliitoksen yhteydessä teknisen osaston toimintoja yhtenäistetään isäntäkunnan kanssa. Johtaminen toteutetaan ratkaisussa isäntäkunnan toimesta, jolloin myös teknisen osaston hallinnon kustannuksista on mahdollista saada säästöjä henkilöstöä vähentämällä ja toimintoja tehostamalla. Säästöjen suuruutta kuntaliitoksen yhteydessä arvioitaessa, huomioitava on päällekkäisten toimintojen karsimisessa aiheutuvat säästöt, jotka koskevat koko kunnan hallintoa. Kunnan toiminnan kannalta tarpeeton ja toimimattomaksi osoittautunut yhteistyökomitea kannattaa lakkauttaa välittömästi, vaikka kuntaliitosta ei toteutettaisikaan. Toteutui kuntaliitos tai ei, olisi johtoryhmätyöskentely kunnassa saatava käyntiin. Toimiva johtoryhmätyöskentely vie asioita eteenpäin ja synkronoi toimintoja. Kunnan organisaatorakenne on nähtävissä kuviosta 10.



KUVIO 10. Organisaatiokaavio Rautavaaran kunta (Rautavaara.fi)

5.2 Teknisen lautakunnan päätöksenteko

Tekninen lautakunta työskentelee kunnanhallituksen alaisena. Teknisen lautakunnan tehtäviin kuuluvat tuottaa asumisen, kiinteistöjen ylläpidon, kunnallistekniikan, pelastustoimen ja ympäristönkäytön peruspalveluita. Palveluiden toteuttamiseen liittyy poliittinen päätöksenteko. Lautakuntaan kuuluu yhteensä seitsemän jäsentä. Lautakunta on valittu täysin poliittisin perustein. Vuoden 2016 aikana tekninen lautakunta kokoontui 12 kertaa ja teki 97 päätöstä.

Mitään ammattitaito- tai koulutusvaatimusta teknisten asioiden tai päätettävänä olevien asiakokonaisuuksien hallintaan ei lautakuntaan valittavilla poliitikoilla ole. Poliittinen tai muu näkökanta ratkaisee lautakunnan tai yksittäisen päättäjän päätöksen. Pienien paikkakuntien ongelmaksi muodostuu lisäksi poliittisten päättäjien ikärakenne. Nuoria ei päätöksenteko kiinnosta, vaikka syytä olisi. Yleensä vaaleilla valitut päättäjät ovat asuneen paikkakunnalla koko ikänsä. Kunnan maanviljelystautainen elinkeinorakenne vaikuttaa päättäjien kuolustustaustaan, työelämän kokemuksiin ja näkemyksiin asioista. Vaikutusta elinkeinorakenteella on myös työvoiman liikkuvuuteen ja koulutustasoon. Välttämättä ei seurata mitä ulkomaailmassa tapahtuu. Tämä aiheuttaa lautakunnan esittelijälle huomattavan haasteen päätettäessä henkilöstövalinnoista, teknisistä ratkaisuista, investoinneista, maankäyttö- ja rakennuslain tulkintaan tai maankäyttöön liittyvistä asioista. Poliittisessa päätöksenteossa voivat ratkaista tunteet enemmän kuin laskelmat tai dokumentit. Lopputulos näkyy kunnan tilinpäätöksessä sekä kiinteistöjen tai infran korjausvelkana tai henkilöstöongelmina.

Miten tilannetta päätöksenteon suhteen on mahdollista korjata? Tekniseen lautakuntaan tulisi valita henkilöitä, joilla on talonrakennus tai infrarakentamisen koulutusta ja kokemusta työskentelystä alalta. Jo yksikin rakentamisen ammattilainen lautakunnassa voi korjata päätöksenteon laatua merkittävästi. Vaikutusmahdollisuudet riippuvat poliittisista voimasuhteista lautakunnassa. Teknisen lautakunnan päätökset vaikuttavat usein kauaksi tulevaisuuteen. Ajatus toimintojen- ja tekniikan kehitymisestä pitää olla lautakunnan jäsenien mielessä. Hyväksyttävissä olevia meriittejä aikaisemmasta toiminnasta olisi oltava esitettävänä. Äänestäjät päättävät äänestystuloksen perusteella poliittisesti valittavat henkilöt. Tuleeko valituksi ammattitaidon vai äänestäjien kanssa olevan yhteisen näkemyksen perusteella, jää arvailujen varaan. Valitaanko henkilö, joka tekee niin kuin on aina totuttu tekemään? Herää kysymys, mitä koulutusta vähintään tarvitaan lautakunnan jäsenille ammattitaito vaatimuksina, lautakunnasta riippumatta? Tarvitaanko teknistä lautakuntaa ollenkaan? Rautavaaralla 2012 kuntavaaleissa valituista, pienin äänimäärä jolla pääsi mukaan lautakuntatyöskentelyyn, oli neljä ääntä. Lisää tietoa vaalituloksista löytyy osoitteesta http://vaalit.yle.fi/tulospalvelu/2012/kunta-vaalit/kunnat/rautavaara_aaniharavat_10_68

Lautakuntien vähentäminen ja yhdistäminen tulee pienissä kunnissa ajankohtaiseksi vääjäämättä. Lisääkö tai vähentääkö ratkaisu onnistuneita päätöksiä, jää nähtäväksi. Eräs tapa vähentää politiikan- ja lisätä realiteettien vaikutusta, on siirtää päätöksen tekoa enenevässä määrin viranhaltijan tehtäväksi. Riittävä pätevyys tehtävän hallintaan tarvitaan viranhaltijalta. Nykyisessäkin järjestelmässä esittelijällä on vastuu esityksen oikeanmukaisuudesta.

Mietittäväksi jää, olisiko mahdollista yhtiöittää koko teknisen osaston toiminto. Osasto toimisi omana tulostulovuusyksikkönä osakeyhtiölain pohjalta, toimintoja ja päätöksen tekoa toteuttaessaan. Päätöksenteko nopeutuisi, toiminnan läpinäkyvyys hieman kärsisi. Yksikkö voisi myös tuottaa myös palveluja vapaille markkinoille ja saada tuloja. Toimintaa säätelisivät normaalit markkinatalouden lait. Toiminta olisi aloitettava niin että yritykseen perusosaamisen kannalta välttämättömät henkilöt rekrytoitaisiin ja riittävän perehdytyksen kautta toiminta siirtyisi kokonaisuksittain yhtiölle. Yhtiö käyttäisi eri alojen aliurakoitsijoita erityistaitoja tarvittavissa tehtävissä.

5.3 Kaavoitus

Kaavoitus kuuluu oleellisena osana kunnan johtamiseen. Kaavoituksella kunta ohjaa maankäyttöä ja kunnan kehityssuuntaa ja tavoitteita. Kaavoituksen tekninen toteutus kuuluu tekniselle lautakunnalle. Hallintosäännön perusteella voi olla eri variaatioita kaavoituksen ohjauksen suhteen eri kunnissa. Kaavoituksesta vastaa kunnanhallitus. Kaavat vahvistaa kunnanvaltuusto. Kunnassa, jonka asukasluku on yli 6 000, tulee olla kaavoittaja, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys. Kaavoittaja voi myös olla kuntien yhteinen tai kunta voi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999, 20 §).

Pienemmissä kunnissa kaavoituksen tekninen toteutus ohjautuu usein ulkopuolisen konsultin tehtäväksi. Perustelu ratkaisulle on kapasiteetin ja mahdollinen osaamisen puute. Ratkaisua pidetään toimivana ja kustannustehokkaana. Toimintaa ohjaa tekninen lautakunta ja kunnanhallitus. Kaava etenee kaavaprosessin mukaisesti kunnanhallituksen kautta kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi. Mietittäessä kaavoitusprosessin tilannetta kuntaliitoksen yhteydessä, päädytään kunnan väkiluvun kasvaessa yli kuudentuhannen asukkaan, tilanteeseen jossa tarvitaan Maankäyttö- ja rakennuslaki 20 § mukainen kaavoittaja. Kaavoittaja on todennäköisesti jo olemassa kuntaliitoksen isäntäkunnassa. Kaavoituksen ja alueen kehittämisen näkökulmasta ajateltuna, tilanne voi kehittyä suuntaan, jossa alueellisen kehittämisen painopiste on enemmän isäntäkunnan keskeisemmällä alueella. Samalla tietysti voidaan miettiä kysymystä, onko koko Suomi tarkoituksenmukaista pitää asuttuna? Kunnan kaavoitusprosessin etenemisvaiheet ovat nähtävissä kuvio 11.

SUUNNITTELUVAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Kevät 2015 1. Laatimisprosessin käynnistäminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Aloitus- ja viranomaisneuvottelu Kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyyden arviointi. OAS nähtäville valmisteluaineiston kanssa	
Kesä-syky 2015 2. Luonnosvaihe	Luonnoksen laadinta ja vaikutusten arviointi Luonnoksen asettaminen nähtäville	Ohjausryhmä > kunnanhallitus asettaa nähtäville Viranomaisneuvottelu	Kaavaluonnos nähtäville Lausunnot Yleisötilaisuus Mahdollisuus muutosesitysten jättämiseen	Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kunnallisten ilmoitusten tapaan. Kunnan kotisivut?
vuodenvaihe 2015/2016 3. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus	Ohjausryhmä > kunnanhallitus asettaa nähtäville Viranomaisneuvottelu	Ehdotus nähtäville Lausunnot Mahdollisuus muutustusten jättämiseen	Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa Kunnan kotisivut?
Talvi-kevät 2016 5. Hyväksymisvaihe	Muistutukset ja lausunnot tutkitaan. Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa	Kaavan hyväksyminen kunnanhallitus > kunnanvaltuusto	Kaavan hyväksymispäätöksen laillisuudesta voi valittaa Kuopion hallinto-oikeuteen	Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan virallisesti.

KUVIO 11. Esimerkki Kunnan kaavoitusprosessista (Rautavaara.fi)

Loma-asumisen kannalta kaavoituksella on myös kunnalle merkitystä. Puutavarayhtiöt omistavat kunnan alueella runsaasti maata ja ranta-alueita. Kaavoitettujen tonttien kauppa johtaa aikanaan rakentamiseen ja tuo kiinteistöverotuloja kunnalle. Myös kaavoitusmonopoli tuo tuloja kunnalle kaavoitusprosessin yhteydessä.

5.4 Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu

Rakennusvalvonnasta kunnassa vastaa tekninen lautakunta. Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu liittyvät teknisen toimen tehtäviin oleellisesti. Ympäristönsuojelun asiantuntemus ja toiminnot on kunta ostanut Kuopion kaupungilta. Rakennusvalvonta on vuoteen 2014 asti toteutettu ostopalveluna. Vuoden 2014 aikana tehtäväkenttä siirtyi kunnaninsinöörin toimenkuvaan kuuluvaksi. Kyseisenä ajanjaksona selvisi kiinteistöjen kirjautumisongelma väestörekisterikeskuksen rekisteriin. Selvittäessä kiinteistöjen loppukatselmustietoja, todettiin avoimia rakennuslupia oleva yli 270 kpl. Kunnassa havaittiin lisäksi olevan lukuisia luvattomia rakennuksia. Erilaisia katselmuksia havaittiin olevan tekemättä yli 900 kappaletta.

Saamatta jäävillä kiinteistöveroilla todettiin olevan vaikutusta kunnan talouteen jo vuositasolla. Teknisen lautakunnan esityksestä, kuntaan palkattiin henkilö selvittämään rakennuslupatilannetta. Aluksi arvioitiin selvitystyön vaativan noin vuoden työpanoksen, mutta tämän hetkisen käsityksen mukaan projekti vie kaksi työvuotta. Rakennusvalvonnan tehtäviin on kuulunut myös peruskorjausavustusten käsittely, joka siirtyi vuoden 2017 alussa Ara:lle. Ratkaisu helpottaa hieman paperityötä, mutta alkuvaiheessa asiakaspalvelu voi lisääntyä.

Rakennustarkastajan tulevaa kapasiteetin käyttöä mietittäessä, rakentamiseen liittyvät normaalit lupakäsittely ja valvontatoimenpiteet eivät kuitenkaan kuormita nykyisillä lupamäärillä kovinkaan paljoa. Rakentamisen määrä on todella vähäinen. Ajan käytön kannalta ajateltuna keskimäärin 4-5h viikossa riittää mainiosti 1 700 asukkaan kunnassa, mikäli rakennuslupien määrä pysyy entisellään ja kaikki normaalit katselmukset suoritetaan ajallaan. Edellytyksenä on, että aikaisemmat lupaprosessit saa selvitettyä loppuun. Uusien lupaprosessien käsittelyä voidaan toteuttaa myös ostopalveluna naapurikunnista sähköisen asiointijärjestelmän avulla. Lisätietoa lupapalvelust löytyy sivulta www.lupa.fi

Palvelujen kehittyessä kuntatoimi-alaan perehtyneet konsulttitoimistot ovat alkaneet tuottaa palveluja kiinteistöveroselvittelyn tueksi. Mikäli kunnassa epäillään mahdollista hävikkiä rekisteriin merkittyjen kiinteistöjen osalta voi edullisin ratkaisu olla teettää selvitys konsulttityönä.

Rakennusvalvonnan toimintojen ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi, yhteistyötä maakunnan muiden rakennustarkastajien kanssa tulisi kehittää. Rakennustarkastajan ammattitaito ja työmoraali tulee olla hyvä. Toimintaperiaatteet olla yhtenäiset ja rakennuslainsäädäntöön perustuvat. Alueellinen rakennusvalvonta, Kuopio veturina voisi olla eräs tapa toiminnan kehittämisen kannalta. Syrjäkylä valvonta tosin jää keskitetyssä järjestelmässä suurempien toimijoiden varjoon, kuten aikaisemmasta kokemuksesta voi havaita.

Kapasiteetin kannalta tilanne voi johtaa siihen, että kunnassa on oltava palkattuna oma tai usean kunnan yhteinen, rakennusvalvontaan perehtynyt ammattitaitoinen henkilö. Teknisen osaston vastaava tai joku muu henkilö, jolla on osana toimenkuvaa rakennustarkastajan tehtävät ja pätevyys, voi toimia tehtävässä. Vaihtoehtona on myös kuntien yhteinen rakennustarkastaja. Silloin on tarkkaan sovittava pelisäännöt kustannuksista, ajankäytöstä sekä tehtäväkuvasta. Korvaavia tehtäviä on oltava, jos rakennusvalvontaan liittyviä tehtäviä ei ole. Tällaisia tehtäviä voisivat olla kunnan kiinteistöjen kuntoseuranta, energiankulutuksen seuranta, kaavoitukseen liittyvät tehtävät tai muut kiinteistötalouteen liittyvät tehtävät. Ympäristönsuojeluun liittyvät tehtävät voivat liittyä myös rakennusvalvonnan tehtäväkenttään. Rakennustarkastajan kapasiteettia on mahdollista myydä sähköisen lupajärjestelmän avulla.

5.5 Rakennuttaminen ja rakennuskannan poistaminen.

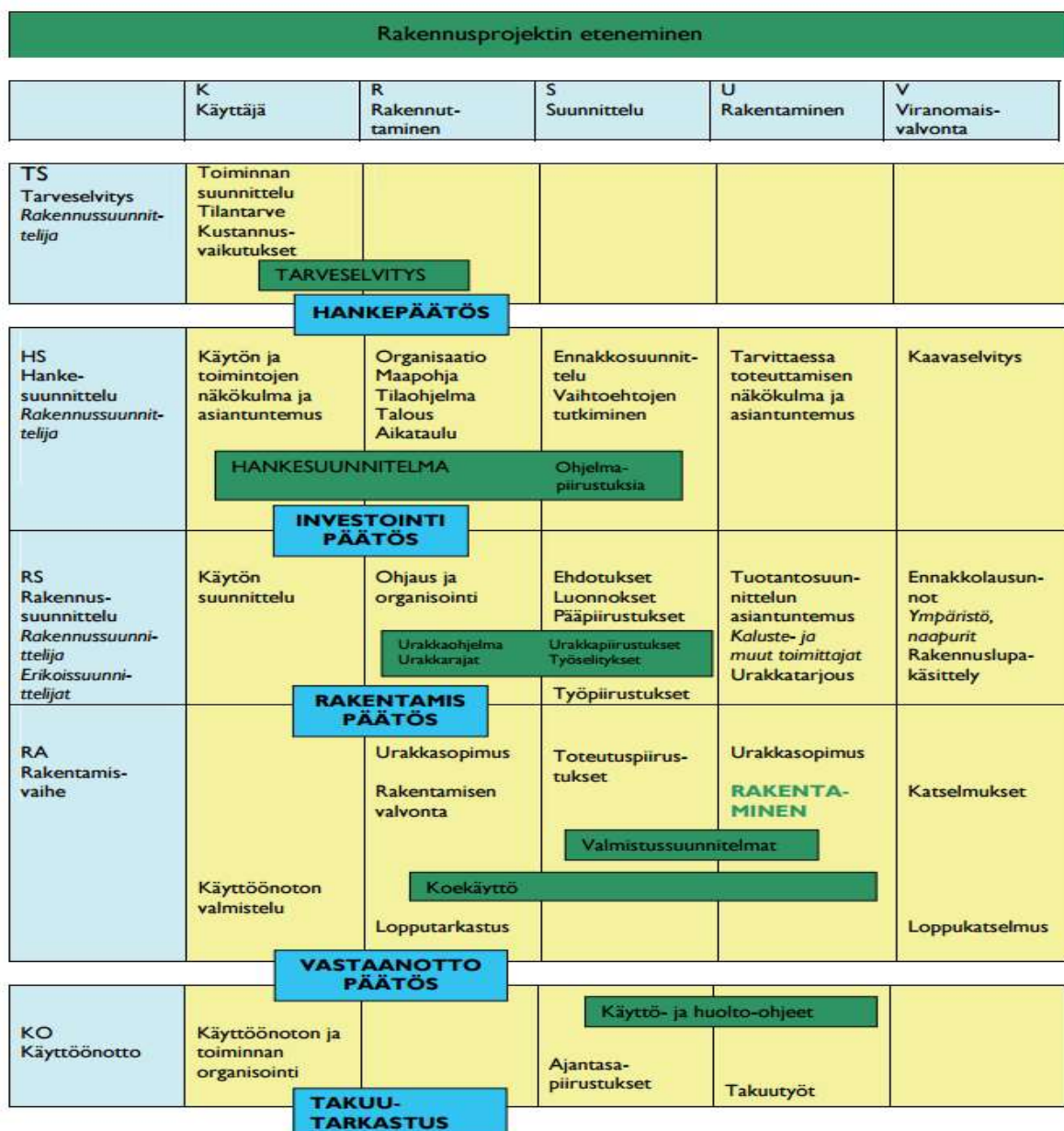
Kiinteistöstrategian toteuttamisen kannalta riskin muodostavat poistettavat kiinteistöt. Jäljellä oleva tasearvo on alas kirjattava poiston yhteydessä. Alaskirjaus heikentää kunnan tilinpäätöksen tasetta. Kustannuksia muodostuu myös rakennuskannan purkamisesta, jotka molemmat ovat huomioitava budjetoinnissa. Kunnan resurssit markkinoida kiinteistöjä tehokkaasti ovat rajalliset. Kiinteistöjen markkinoinnista on paras sopia alueella toimivan kiinteistönvälityksen kanssa. Asunto-osakeyhtiömuotoisena rivitalohuoneistot ovat parhaiten myytävissä, siinä kunnossa kuin ne nyt ovat. Huoneistoja markkinoidessa vaihtoehto voi olla neuvottelut rahoitustarjouksesta paikallisen pankin kanssa, ja tarjota ensin nykyiselle vuokralaiselle. Todennäköinen ongelma muodostuu kuitenkin lainan vakuuksista. Vaikeaa voi olla myös perustella miksi asunto kannattaa ostaa itselle, jos yhtiövastike tulee olemaan lähes samaa suuruusluokkaa kuin nykyinen vuokrataso. Vuokrankorotuskampanjan ajoituksella on myös merkitystä myynnin toteuttamiselle.

Kiinteistöstrategian korjattavien kiinteistöjen korjauskustannukset tulee hoitaa tulorahoituksella. Eri-laisia rahoitusjärjestelyjä kunta joutuu tässäkin tapauksessa suorittamaan. Pohjakassaa korjauksia varten ei ole kerätty. Korjaussuunnittelu kannattaa teettää konsulttityönä ammattitaitoisella suunnittelijalla. Suunnittelu pitää käynnistää hyvissä ajoin ja selvittää mahdolliset rahoituskanavat ennen varsinaisen korjauspäätöksen tekoa. Kysynnästä ja korjauskustannuksista johtuen, pidettäväksi määritelty kohde voi muuttaa statustaan. Korjattavien kohteiden aikataulutusta kannattaa suunnitella tarkkaan. Järjestelyn perusteella voidaan palkata ammattitaitoisia kirvesmiehiä, joille riittää yhte-näistä tekemistä pidemmäksi aikaa. Kannattaa harkita myös remonttien toteuttamista kiinteistöittäin niin, että sama porukka voi tehdä esimerkiksi koko taloyhtiön märkätilaremontit sarjatyönä. Hankin-tojen aikataulutuksella voidaan saada myös kustannussäästöjä aikaiseksi. Korjaustyöt kannattaa suorittaa omajohtoisena, kunnan omana työnä.

Vanhan rakennuskannan poistaminen purkamalla, kannattaa ajoittaa niin että useampi rakennus on mahdollista purkaa samalla kertaa. Kilpailuttamisesta on mahdollista saada hyötyä isommissa kokoi-suuksissa. Tarvittavat asbesti ja haitta-ainetutkimukset kannattaa myös kilpailuttaa ja teettää yh-

dellä kertaa isommalle rakennusryhmälle, samalla kertaa purkusuunnitelmien kanssa. Tonttien jatkokäyttöä kannattaa suunnitella tarkoin. Purkutyömaalta saatavaa murskattua betonia voidaan käyttää joissakin tilanteissa tieliittymien ja piharakenteiden suodatinkerroksissa.

Uuden rakennuskannan rakentaminen korjausrakentamisen sijaan on hyvä vaihtoehto. Rakennushankkeen valmisteluun kannattaa paneutua kunnolla. Erityisesti tulee tarveselvitys vaiheessa selvittää rakennuksen todellinen tarve ja mahdolliset vaihtoehtoiset käyttötarpeen. Ongelmaksi muodostuu väkiluvun muutos. Mikäli kuntaan ei tule merkittävää pitkäaikaista työllistäjää esimerkiksi kaivos, kannattaa rakennushankkeeseen ryhtyvän miettiä myös muita mahdollisia sijoituspaikkakuntia rakennukselle. Mikäli rakennushanke kuitenkin päätetään käynnistää perustellusta syystä, on investointi ja käyttökulut pystyttävä kattamaan tulorahoituksella.



KUVIO 12. Rakennusprojektin eteneminen (Freshproject.eu)

Aikaisemmista kunnan rakennuttamisprosesseista voidaan johtopäätöksenä todeta, valvonnan ja hankkeen ohjauksella olevan merkitystä hankkeen lopputulokselle. Uudet 2018 voimaan tuleva rakennusmääräykset tiukentavat rakennuksen energiankulutukseen liittyviä vaatimuksia. Kyseinen muutos tulee vaikuttamaan rakenteiden toimivuuteen ja korostavat huolellisuuden ja oikean rakennustavan vaikutuksia lopputuotteeseen. Kyseinen tilanne lisää valvonta- ja ohjaustyön tarvetta. Laadultaan heikompi tasoiset rakennusalan toimijat on pyrittävä karsimaan kilpailutusvaiheessa pois. Rakennushankkeen eteneminen kuvattu kuviossa 12.

5.6 Kiinteistötoimen kunnossapito ja -huolto

Tekninen osasto vastaa kunnan ja vuokrataloyhtiön kiinteistöjen ylläpidosta. Kiinteistönhoidossa työskentelee kolme kiinteistönhoitajaa, kunnossapidossa kaksi kirvesmiestä, vesi- ja viemärlaitoksella vesi- ja viemärlaitoksen hoitaja. Kiinteistöpäivystys on hoidettu kiertävällä päivystysvuorolla. Päivystäjä osallistuu samalla myös vesi- ja viemärlaitoksen päivystykseen. Kiinteistöhuollon tehtäviin kuuluvat myös erilaisten apupalveluiden tuottaminen kunnan eri toimialoille. Kiinteistönhoitajien ikärakenne ja koulutustaso tulee huomioida, arvioitaessa kiinteistönhoidon jatkuvuutta kunnan omana toimintana, kun kiinteistöstrategiaa toteutetaan. Kiinteistöjen määrän väheneminen aiheuttaa väistämättä tilanteen, jossa kapasiteetin tarvetta on arvioitava uudestaan kiinteistönhoidon ja vesi- ja viemärlaitoksen toiminnan näkökulmasta.

Kunnan vanhuspalvelurakennusten ja keskuskeittiön rakentamisen myötä, uusi kiinteistötekniikka vaatii uudenlaista osaamista kiinteistöhuollon henkilökunnalta ja -työnjohdolta. Koulutustarve on kartoitettava myös kiinteistöjen käyttäjien taholta. Keskuskeittiön toiminnaltaan monimutkainen järjestelmä vaatii huoltohenkilökunnalta perehtyneisyyttä lvi- ja automaatiotekniikkaan. Lvi- ja automaatiotekniikan oppiminen vaatii riittävää peruskoulutusta ja asennetta uuden opettelemiseen. Mielenkiinto työhön ja työn jatkumiseen on oltava koulutettavissa valmiina. Huomioitaessa kiinteistöhuollon nykyinen tila, on harkittava ensimmäisessä vaiheessa uudempaa tekniikkaa olevien kiinteistöjen kiinteistönhoidon ulkoistamista tekniikan osalta tai kokonaan. Nykyisen kiinteistönhoidon henkilöstön kouluttaminen tehtävään vaatii aluksi perusteellista peruskoulutusta ja myös työnjohdon kouluttautumista olemassa olevaan tekniikan hallintaan.

Kiinteistöjen sähköisen talokirjan avulla kiinteistöjen perushuollot on mahdollista aikatauluttaa. Vikatiheyttä erilaisten toimenpiteitä aiheuttavien hälytysten muodossa tulisi paremmin seurata. Kaikki ongelmat ja korjaukset on rekisteröitävä sähköiseen järjestelmään. Korjauskien tilausten vasteaika olisi myös selvitettävissä tätä kautta. Kyseinen toimintamalli helpottaisi myös huoltojen ja korjausten aikatauluttamista. Jäljelle jäävien kiinteistöjen automaatiojärjestelmien ja valvonnan yhtenäistäminen olisi kehitettävä seikka. Vesi- ja viemärlaitoksella järjestelmien ja käytönvalvonnan päivittäminen on tarvetta.

Kiinteistöjen rakennustekninen kunnossapito tapahtuu kahden kirvesmiehen toimesta. Perinteisten huoneistojen pintaremonttien lisäksi, lisääntyvässä määrin tehdään märkätilaremontteja. LVIS-työt kunta ostaa edelleen palveluhankintana paikallisilta yrityksiltä. Erilaisia kirves- ja rakennustöitä kunta

on ostanut paikallisilta moniosaajilta. Toiminta osoittautui valvonta- ja työnjohtokapasiteetin takia useassa kohteessa suhteellisen hankalaksi. Laatu ja kustannustaso eivät vastanneet tavoiteltua. Vuonna 2015 kunta palkkasi vakituisen kirvesmiehen, jolloin oma kapasiteetti tuplaantui, laatu ja kustannustaso korjautuivat merkittävästi, ostotoimintaan nähden. Kunnan avustuksella toteutettu peruskorjauskurssi lisäsi alueen kirvesmiesten valmiuksia oikeaoppisen remonttityöskentelyn hallintaan. Tilanne on kuitenkin niin että nykyisellä rakennuskannalla korjauskapasiteetti ei riitä. Kuntaan on palkattava remonttitaitoisia kirvesmiehiä, jos jostakin syystä koko nykyinen rakennuskanta aiotaan säästää. Tarpeettomien kiinteistöjen hävittäminen on suositeltavampi tapa ja helpottaa tilannetta merkittävästi.

5.7 Tie- ja katualueiden yläpito

Kunta ylläpitää kaava-alueella olevia katuja. Kunnalla on lisäksi yksiköinkin mukaisia osuuksia kunnan alueella olevista yksityisteistä. Nykyinen voimassa oleva yksityistielaki on vuodelta 1963. Lakia on aikojen saatossa muutettu ja kokonaisuudessaan sekavaksi muodostunutta laki on nyt uudistusvaiheessa. Uusi lakiesitysluonnos 25.1.2017 on hallituksen esityksenä eduskunnalle yksityistielaksi. Voimaan tullessaan uusi yksityistielaki korvaisi vanhan 1963 peräisin olleen lain. Uuden lain on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2018. Lakiesitys löytyy osoitteesta <https://www.lvm.fi/lvm-site62-mahtiportlet/download?did=224615>

Uudessa lakiesityksessä on uudistuksia jotka koskevat kunnan, maakunnan ja valtion mahdollisuutta olla tieosakkaina. Tieyksiköiden jakaantuminen valtion tai maakunnan osalta jää vielä ratkaistavaksi. Sitä lakiesitys ei yksiselitteisesti kerro. Kunnan toiminnan kannalta keskeisimpiä muutoksia on Sote-uudistuksen vaikutus joka lakkauttaa tielautakunnat 1.1.2019. Jatkossa muutosta haetaan maa-oikeudesta. Yksityisteiden avustuksia koskevia säännöksiä uudistetaan karsimalla avustuskriteereitä ja siirtämällä valtion nykyisten valtionavustusten jakaminen vuonna 2019 toimintansa aloittavien maakuntien tehtäväksi. Kunnille tulee velvollisuus ottaa hoitoonsa asemakaava-alueella oleva tai sinne johtava yksityistie, jos yksityistien liikenne huomattavasti lisääntyy asemakaavan toteuttamisen seurauksena. Tielautakuntien lakkauttamisen myötä tielautakuntien toimituksissa ratkaistavat toimitusasiat siirrettäisiin yksityistietoimituksissa ratkaistavaksi. Yksityistietoimituksen suorittaa pääasiassa Maanmittauslaitos, mutta kun toimitus koskee kokonaan asemakaava-aluetta, jolla kunta kiinteistörekisterilain (392/85) 5 §:n mukaisesti huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä, suoritetaan toimitus kunnan kiinteistörekisterinpitäjän toimesta. (Hallituksen esitys eduskunnalle yksityistielaksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 2017, 21 kohta 4.2.)

Tiekunnan puolesta tietä voi hoitaa osuuskunta. Muutoksen tiekunnan kokouksessa tapahtuvaan päätöksentekoon on lisäys äänileikkuriin. Laissa kellään ei saa olla enempää kuin 30 prosenttia kokouksessa läsnä olevista äänistä. Uutta on se, ettei yhdelläkään osakkaalla saa ääniä olla enempää kuin 45 prosenttia läsnä olevista äänistä.

Katualueilla ja kunnan ylläpitämällä teillä jatkossakin toiminta tapahtuu vakiintuneen käytännön mukaisesti, kunnan ylläpitämänä. Yksityistielaki lisää kunnan ylläpitämien teiden määrää. Kustannusvaikutus on kuitenkin pieni. Kaavoitettaessa uusia asuinalueita, on huomioitava mahdolliset kustannusvaikutukset kunnalle siirtyvien teiden hoitovastuiden kautta. (Hallituksen esitys eduskunnalle yksityistielaksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi 2017, §63.)

5.8 Vesi- ja viemärilaitos

Vesi- ja viemärilaitoksen tehtävä on turvata toimialueensa kiinteistöille tehokas ja toiminnallisesti varma veden jakelu ja jäteveden poisto. Lisäksi vesi- ja viemärilaitos toimittaa vettä kolmelle vesiosuuskunnalle. Vesi- ja viemärilaitos toimii kirjanpidollisena taseyksikkönä.

Kunta on investoinut merkittävästi vuosina 2014-2016 vesihuollon turvaamiseksi. Veden alkalointijärjestelmä on rakennettu uudestaan, vesi ja viemäriverkkoa on saneerattu tieremonttien yhteydessä. Kalkkikivialkaloinnin rakentamisella ja Uv-desinfiointin toteuttamisella on saatu veden happamuustaso hyvälle tasolle. Runkoverkkoa kunnostamalla ja vuotoja korjaamalla on vesisäiliöön pumpattavan veden määrä pudonnut vesilaitoksen hoitajalta saadun tiedon perusteella keskimäärin 30%. Myös kunnan kaavoittamille ja vielä myymättä oleville rantatonteille on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto. Vuonna 2014 suoritettiin peruskunnostus viemärilaitoksen kuiva-ainepuristimelle. Vedenotamolle on rakennettu varavoimajärjestelmä. Kyseiset toimet näkyvät poistojen kautta vesi ja viemärilaitoksen taseessa, joka on vahvasti alijäämäinen.

Vesi- ja viemärilaitoksen kunnostustyöt ovat kuitenkin olleet välttämättömiä vesihuollon toiminnan turvaamiseksi. Oikea-aikainen ammattimainen korjaaminen ja -huoltaminen, olisivat pelastaneet tilannetta. Korjauksia edeltäneinä vuosina kunnostustöihin oli budjetoitu jopa kohtuullisia summia, käytännössä työt olivat kuitenkin jääneet tekemättä. Viemärilaitoksella on edelleen vuotovesien hallintaan liittyen merkittävä urakka edessä.

Talouden kannata tilannetta tutkittaessa voidaan todeta, ettei hinnoittelulla saada tulosta merkittävästi parannettua. Hinnoittelua korotettaessa käyttö vähenee. Käyttäjien väheneminen pienentää myös tuloja. Kunnalla on kuitenkin kaavoitetuilla rantatonteilla ja niiden läheisyydessä runsaasti myymättömiä vesi- ja viemäriliittymiä. Myymättömät liittymät muodostavat ainoan mahdollisen merkittävän tulonlisäysmahdollisuuden vesi- ja viemärilaitoksen tulevien vuosien taloussuunnitelmassa. Tulevat korjaukset jotka liittyvät viemärilaitoksen vuotovesien hallintaan, tulevat pitämään vesi- ja viemärilaitoksen tilinpäätöksen kauan tappiollisena. Käyttövesi putkien korjaustarve olemassa olevien rautaputkien vaihtaminen muovisiin vesijohtoputkiin vie myös vesilaitoksen taloutta negatiiviseksi. Automaation uusimisella ja valvontaa rakentamalla saadaan vesi ja viemärilaitoksen käyttökuluja pois. Harkittavaksi jää myös toiminnan ulkoistaminen tai liittäminen kuntaliitoksen yhteydessä toiminnassa olevaan yksikköön.

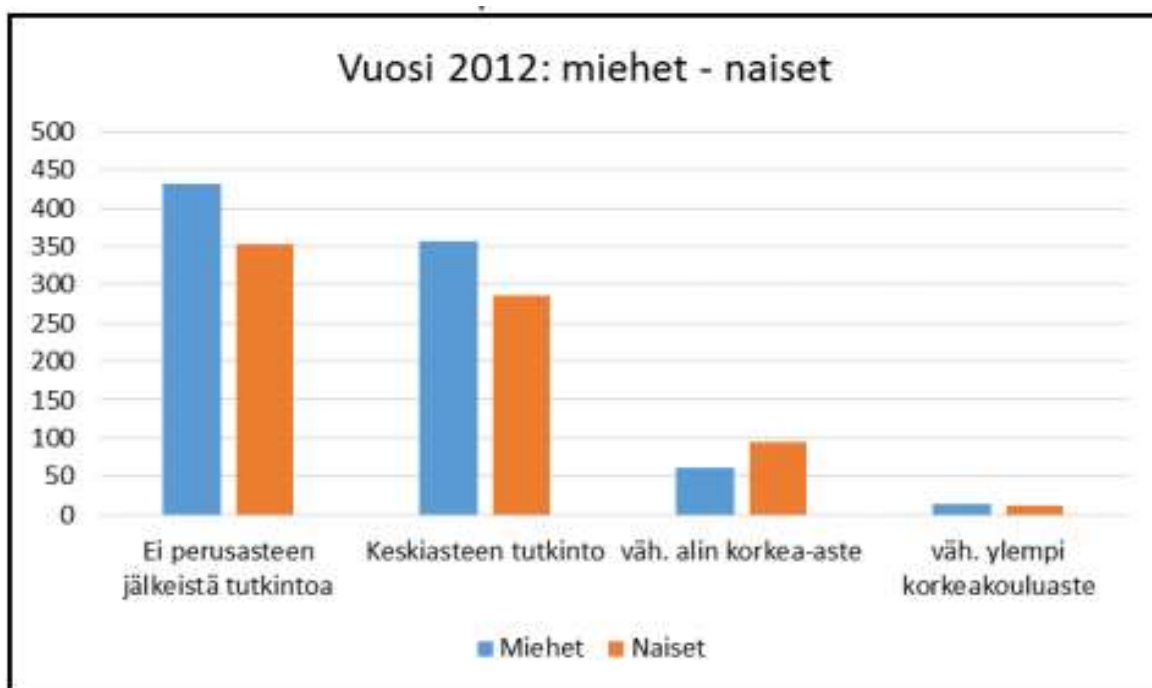
5.9 Yleiset alueet

Yleisten alueiden kuten puistojen ja viheralueiden kunnossapito kuuluu kunnalle. Kunta huoltaa myös uimapaikat ja retkeilyreittien nuotiopaikat. Kunta on toteuttanut toimintaa hankkimalla tarvittavan kaluston ja käyttänyt tehtävissä palkkatuettua tilapäishenkilöstöä. Lisäksi peruskoulunsa lopettaneita kunta on palkannut kesätöihin. Urheilukentän ylläpito on paikallisen urheiluseuran vastuulla. Toiminta on edullista kunnalle, mutta vaatii resursseja ohjaukseen. Työllistettävien käyttö tehtävissä hyödyttää kuntaa. Päivittäinen työpanos on pieni mutta niin on myös työpanoksen kokonaishinta.

Pohjois-Savossa väestön keski-ikä oli vuoden 2013 lopussa 43,6 vuotta, Rautavaaralla puolestaan maakunnan korkein eli 51,8 vuotta. (Rautavaaran kunnan työllisyys-strategia 2014-2016, 4). Vähäinen työpaikka omavaraisuus ja alhainen koulutustaso johtavat korkeaan työttömyysprosenttiin. Erittäin edullinen vuokra-asuntokanta ja erilaiset sosiaaliset- ja työllistämistuet passivoivat työnhakijoita hankkimaan töitä naapurikunnista.

Työllistettävien sijoittuminen kunnan tehtäviin, vaatii suunnittelua työllisyyskoordinaattorin kanssa. Aina ei ole helppoa löytää asianmukaista työtä työllistettävälle.

Työllistettyjen sijoittumiseen kunnan eri hallintoalueiden tehtäviin selviää tutkittaessa kunnan koulutusastetta kuviosta 13.



KUVIO 13. Koulutusaste sukupuolen mukaan (Rautavaara.fi)

Nykyaikana eri tehtävät vaativat omanlaisensa koulutuksen. Mikäli koulutusta ei ole, työllistyminen on hankalaa, ammattitehtäviin jopa mahdotonta. Perusasteen suorittaneiden tarkkaa määrää ei ole tiedossa.

5.10 Sopimuspohjainen ylikunnallinen yhteistyö Jätehuollon ja Pelastuslaitoksen kanssa

Pohjois-Savossa jätehuoltopalvelut tuottaa Jätekuukko Oy. Toimintamalli on osoittautunut onnistuneeksi. Pohjois-Savon pelastuslaitos toimii Rautavaaran alueella. Pelastuslaitoksen ongelmana kunnassa ovat osoittautuneet puutteelliset ja toimimattomat tilat. Tiloissa on kuntotarkastuksen yhteydessä havaittu mikrobikasvustoja, jotka ovat suorassa sisäilmayhteydessä henkilöstön tilaan. Raken-teilla olevat tilat ratkaisevat ongelmat. Kunnan kannalta oleellinen muutos on pelastustoimen siirtyminen maakunnalle. Muutoksen käytännön vaikutusta on hankala arvioida. Kunnan maksuosuuden siirtyminen maakunnalle, vaikuttaa teknisen osaston käyttötalouteen. Verotuskäytännössä tapahtuvat muutokset kompensoivat tilannetta kunnan osalta.

5.11 Metsäomaisuuden hoito

Rautavaaran kunnan metsäomaisuutta hoitaa teknisesti Rautavaaran Metsänhoitoyhdistys Ry. Toiminnaltaan ratkaisu on osoittautunut käyttökelpoiseksi. Hakkuiden lisääminen kestävän kehityksen kannalta, ei ole mahdollista. Tulojen kartuttaminen hoitotöitä minimoimalla ei ole pitkällä aikavälillä arvioituna kannattavaa.

6 JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

Opinnäytetyön tavoitteena oli ratkaista Rautavaaran kunnan kiinteistöjen tarve ja käyttö lähitulevaisuudessa, sekä päivittää olemassa oleva kiinteistöstrategia. Toimeksiantoon kuului lisäksi selvittää mahdolliset toimintamuutokset ja toimet, joilla päästään hyvään taloudelliseen tulokseen teknisen osaston tehtävien suorittamiseksi. Sote- ja maakuntauudistus vaikuttaa teknisen osaston toimintaan taloudellisesti vuokratuottojen osalta. Pelastuslaitoksen maksuosuudet poistuvat teknisen osaston budjetista. Yksityistie-asiat muuttuvat maakuntauudistuksen yhteydessä. Sote-kiinteistöjen lopullinen käyttöaste voi muuttaa kiinteistöjen kokonaiskäyttöastetta. Kuinka terveydenhoito järjestetään ja minkä verran toimitiloja tarvitaan, selviää vuoden 2019 jälkeen. Ottaen huomioon säästötavoitteet voi päätellä, että tilantarve on vähenevä. Rautavaaran kunnan teknisen osaston toiminnan jatkuvuuteen vaikuttaa eniten kunnan taloudellinen tila ja siitä johtuvat ratkaisut. Kunnan yleinen taloudellinen tilanne ratkaisee kuntaliitostarpeen. Edellämainittua taustaa vasten ajateltuna, päivitetty kiinteistöstrategia varautuu uhkakuviin mutta toimii myös mahdollisuutena, jos käänne parempaan tapahtuu.

Kiinteistönhoidon, vesi- ja viemärlaitoksen, katuverkon ja yleisten alueiden hoidon jäädessä kunnan tehtäväksi, tarvitaan yksi työnjohtaja. Työnjohtaja voi työmitoituksesta riippuen muuna aikana hoitaa rakennuttamista, rakennusvalvontaan, kaavoitukseen ja kiinteistöstrategian toteuttamiseen liittyviä tehtäviä. Järjestely edellyttää, että hallinnon tehtävät siirtyvät osittain muulle organisaatiolle. Oppilaitosten kautta saatavia työnjohtaja harjoittelijoita kannattaa hyödyntää mahdollisimman paljon korjauskohteilla remonttityönjohdossa. Kunnan rakennuskanta muodostaa erinomaisen oppimisympäristön peruskorjausta opintosuuntana opiskeleville insinööreille. Korjausrakentamiseen liittyvien töiden tekeminen kunnan palkkalistoilla olevien työntekijöiden toimesta on kustannustehokkainta.

Kiinteistöhoitajien työmitoitus on nyt olemassa olevan kiinteistömäärän mukainen ja arvioitava tilanteen kehittyessä uudelleen. Tehtävämäärän, vaativuuden arvioiti ja kiinteistömitoitus on uudistettava. Mitoituksen jälkeen on tehtävä päätös henkilöstön peruskouluttamisesta kiinteistönhoidon tehtäviin tai tehtävä päätös kiinteistönhuollon sekä vesi- ja viemärlaitoksen tehtävien ulkoistamisesta. Uutta automaatiotekniikkaa sisältävien kiinteistöjen laitetekninen osaaminen on syytä ostaa paikallisilta toimijoilta. Ulkoalueiden kesähoitovastuu kannattaa siirtää työmäärän kompensaatina kiinteistöhoitajille. Automaation avulla päivittäistä työtä vesi- ja viemärlaitoksella saadaan vähennettyä, työpanosta suunnattua tehokkaammin. Vesi- viemärlaitoksen hoitajan tehtävien ulkoistaminen on selvitettävä.

Vuokratilayhtiön isännöinti on taloudellisinta hankkia ostopalveluna. Huoneistojen vuokraus kannattaa hankkia samalta toimijalta. Huoneistonvuokrasopimusten indeksidonnaisuus tulee purkaa ja vuokrataso korottaa kustannuksia vastaavaksi.

Yksityisteiden hoitovastuiden siirtyessä kunnalle alueilla joissa yksityistiet toimivat siirtymätienä kaava-alueiden välillä, tulee huomioida tien ja siltojen mahdollinen peruskunnostaminen. Kunnan

ollessa hoitovastuussa tiestä on todennäköistä, ettei tien peruskorjaukseen ole saatavissa avustuksia valtiolta, joita yksittäisellä tiekunnalla olisi mahdollisuus hakea.

Vesi- ja viemärlaitoksen talouden tasapainottamiseksi on vesi ja viemäri liittymiä saatava myytyä. Liittymien myynti edellyttää tonttikaupan aktivoimista. Yhteistyötä paikallisten vesiosuuskuntien kanssa on tiivistettävä ja saatava vesiosuuskunnat huolehtimaan oman runkoverkkonsa kunnosta.

Edellämainitut toimenpiteet on jalkautettava käytäntöön, jolloin Rautavaaran kunnalla on paremmat mahdollisuudet selvittää taloudellisesta tilanteesta ja kehittyä pitkällä aikavälillä arvioituna toimivaksi ja tulosta tekeväksi organisaatiksi. Selvitystyön ja kiinteistöstrategian päivityksen osalta työ on onnistunut hyvin. Tutkimus on herättänyt kiinnostusta alalla johtotehtävissä työskentelevien parissa. Jatkotoimenpiteinä suosittelisin laajamittaista työtehoseurantaa kunnan eri osastojen toimintojen parissa.

LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT

Ara.fi. [verkkoaineisto]. [viitattu 2017-04-18]. Saatavissa [http://www.ara.fi/fi-FI/Kehittaminen/Kehittamistyykalut/Kiinteistokohtainen_salkutusmalli\(26556\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Kehittaminen/Kehittamistyykalut/Kiinteistokohtainen_salkutusmalli(26556))

Elinkaarimallit.fi. [verkkoaineisto]. [viitattu 2017-04-18] Saatavissa http://www.elinkaarimallit.fi/Aineisto/14-Mita_elink.html

FRESH-PROJEKTI. Forwarding Regional Sustainable Environmental Hierarchies "Construction map" [verkkoaineisto]. [viitattu 2017-04-19]. Saatavissa http://freshproject.eu/data/user/01_public-area/Articles/Rakennusprojektin_kulku__Ky%C3%B6sti_27_4_2010.pdf

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE YKSITYISTIELAIKSI JA ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI 2017 [verkkoaineisto]. Saatavissa: <https://www.lvm.fi/lvm-site62-mahti-portlet/download?did=224615>

KARJULA, Jussi 2016-08-16 Miksi kunnan pitäisi omistaa kiinteistöt – kohti alustavallankumousta. Kuntamarkkinat. [viitattu 2017-04-18]. Saatavissa <http://kuntamarkkinat.fi/blogit/kunnan-pitaisi-omistaa-kiinteistot-kohti-alustavallankumousta/>

KTI Kiinteistötalouden instituutti. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. [verkojulkaisu]. [viitattu 2017-04-18]. Saatavissa <https://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteist%C3%B6talouden-ja-kiinteist%C3%B6johtamisen-keskeiset-k%C3%A4sitteet.pdf>

Kuntarahoius.fi [verkkoaineisto]. [viitattu 2017-04-18]. Saatavissa <https://www.kuntarahoius.fi/kiinteistoleasing>

KUOPPILA, Antti. 2007. Tilaaaja-tuottaja-toimintatapa-ideasta käytäntöön. Helsinki: Hakapaino Oy

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 1999/132, 20 § [verkkoaineisto]. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Rakentaja.fi. 2009-01-29. [artikkeli]. [viitattu 2017-04-18]. Saatavissa <https://www.rakentaja.fi/artikkelit/4481/kiinteistostrategia.htm>

RAKLI 2012. KIIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN SANASTO, 2. LAITOS [verkojulkaisu]. [viitattu 2017-04-18]. Saatavissa <http://www.rakli.fi/media/toimitilat/kiinteistoliiketoiminnan-sanasto.pdf>

RANTANEN, Janne. 2013. KORJAUSVELAN LASKENTAPERIAATTEIDEN MÄÄRITYSHANKE [verkkoaineisto]. [viitattu 2017-04-18]. Saatavissa <http://kuntatekniikka.fi/wp-content/themes/kuntatekniikka/images/pdf/skty/SKTY2013%20Rantanen%20Janne%20Korjausvelan%20maarittaminen.pdf>

Rautavaara.fi [kunnan kotisivut]. [viitattu 2017-04-18]. Saatavissa <http://www.rautavaara.fi/index.php/palvelut/tekniset-palvelut>

RAUTAVAARAN KUNTA. 2014. Rautavaaran kunnan kiinteistöstrategia 2014-2024 [julkinen asiakirja]. [viitattu 2017-04-18]. Saatavissa <http://www.rautavaara.fi/images/dokumentit/kiinteistostrategia.2014-2024.pdf>

RAUTAVAARAN KUNTA. Rautavaaran kunnan työllisyysstrategia 2014. [julkinen asiakirja]. [viitattu 2017-04-18]. Saatavissa <http://www.rautavaara.fi/images/dokumentit/tyollisyysstrategia2014-2016.pdf>

RAUTAVAARAN KUNTA. 2016. Rautavaaran kunnan talouden tasapainottamisohjelma 2016-2017. [julkinen asiakirja]. [viitattu 2017-04-18]. Saatavissa <http://dynasty.rautavaara.fi/djulkaisu/kokous/2016263-3-1.PDF>

SUOMEN RAKENNSINSINÖÖRIEN LIITTO RIL ry 2017. Rakennetun omaisuuden tila 2017. Helsinki: Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry